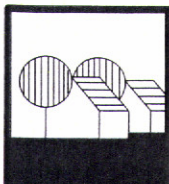
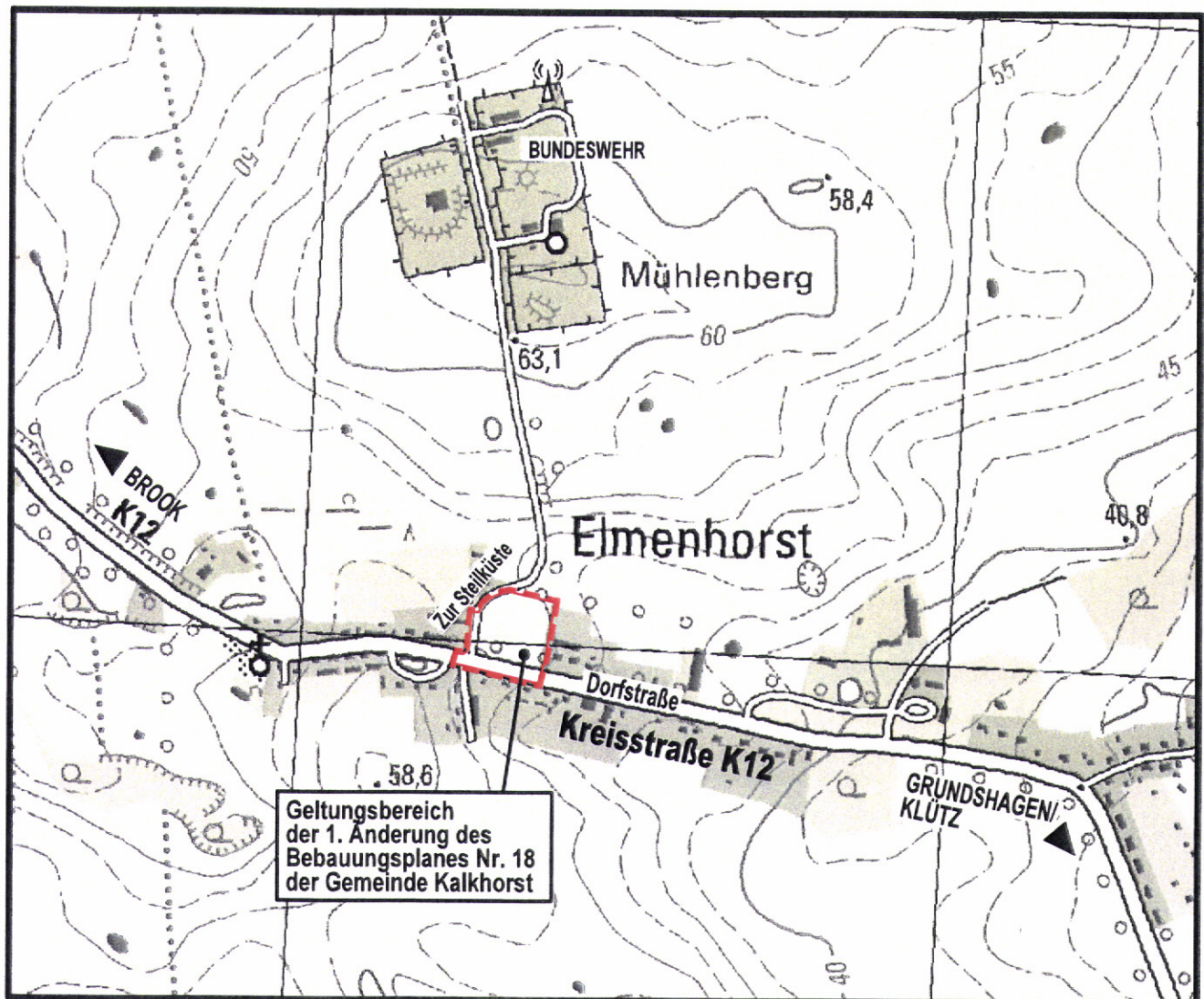


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 29. Oktober 2015

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 1	1
Städtebaulicher Teil	
1. Anlass und Ziele der Planänderung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	1
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.2 Kartengrundlage	2
2.3 Rechtsgrundlagen	2
3. Verfahrensdurchführung	2
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Flächennutzungsplan	3
4.2 Bebauungsplan	3
5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
5.1 Teil A - Planzeichnung	4
5.2 Teil B - textliche Festsetzungen	4
5.3 Flächenbilanz	6
6. Hinweise zur Planung	6
6.1 Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen	6
6.2 E.DIS AG – Elektroenergieversorgung	6
6.3 Wehrbereichsverwaltung	7
6.4 Oberflächenwasser – Belange des Wasser- und Bodenverbandes	7
7. Auswirkungen der Planung	7
TEIL2	8
Ausfertigung	
8. Billigung der Begründung	8
9. Arbeitsvermerke	8

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt im Bereich der Ortslage Elmenhorst, nördlich der Dorfstraße und östlich der Straße „Zur Steilküste“, über die am 02.03.2011 in Kraft getretene Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst. Die geplante Erschließung erfolgt über eine in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße, welche an die Straße „Zur Steilküste“ angebunden ist und in einer Wendeanlage endet. Die Realisierung der Erschließungsstraße und der Wendeanlage ist derzeit noch nicht erfolgt.

Die Gemeinde hat sich mit der genannten Erschließung beschäftigt und kommt zu dem Ergebnis, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst zu ändern. Das Ziel der Gemeinde Kalkhorst besteht in der Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zu Gunsten der Wohngrünstücke im Wohngebiet. Es ist beabsichtigt, die bisher vorgesehene Erschließungsstraße als Stichstraße auszubilden und auf die genannte, großzügige Wendemöglichkeit im Gebiet zu verzichten. Demnach wären Abfallbehälter durch die betroffenen Anwohner am Entsorgungstag an der Straße „Zur Steilküste“ abzustellen. Die Erreichbarkeit der sich im Gebiet befindenden Grundstücke bleibt gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der Reduzierung der Verkehrsflächen im Bereich der Wendeanlage sollen die dort angrenzenden Flächen der Allgemeinen Wohngebiete ergänzt werden. Die Baugrenzen werden entsprechend der zukünftig vorgesehenen Erschließung angepasst.

Weiterhin wird ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 18 entlang der Straße „Zur Steilküste“ festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume nun auf der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Überlegungen, neben Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer zuzulassen, werden nicht weiter verfolgt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst wird:

- im Nordosten durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen,
- im Osten durch Gärten und bebaute Grundstücke der Ortslage,
- im Süden durch die Kreisstraße K12 und
- im Westen durch die Straße zur „Zur Steilküste“

begrenzt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine Vermessungskarte der Flur 2, Gemarkung Elmenhorst im Maßstab 1 : 500, die durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Kattner seinerzeit für die Gemeinde Elmenhorst, die mittlerweile mit der Gemeinde Kalkhorst fusioniert ist, erstellt wurde und bereits für den Bebauungsplan Nr. 18 genutzt wurde. Diese wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 durch die aktuelle ALK (Stand: Zustellung ZVG August/September 2015) ergänzt.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Verfahrensdurchführung

Die Grundzüge der Planung werden durch die genannten Änderungen der Planungsziele für den Bereich der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst aus Sicht der Gemeinde nicht berührt. Somit wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeinde Kalkhorst führte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 durch. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Das dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Konzept bleibt bestehen. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird als entbehrlich angesehen. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde zwar als entbehrlich angesehen; zur Eindeutigkeit wurde jedoch eine nochmalige Information durchgeführt. Durch den Landkreis wurde im Zuge des Stellungnahmeverfahrens die Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB bestätigt. Hinweise und Ergänzungen ergeben sich durch die Stellungnahmen des Landkreises insbesondere zu Nebenanlagen und zur Festsetzung von Dächern für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude. Darüber hinaus ergeben sich Ergänzungen durch Ver- und Entsorger, wie den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, die E.DIS AG, den Wasser- und Bodenverband und die Bundeswehr.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Nach Zusammenschluss und Fusion von Kalkhorst und Elmenhorst in den ursprünglichen Grenzen zur Gemeinde Kalkhorst in den neuen Grenzen wurden die bestehenden Flächennutzungspläne für die jeweiligen ehemaligen Gemeindeteile zu Teilflächennutzungsplänen der Gesamtgemeinde. Für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 werden im Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst Wohnbauflächen dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Die rechtskräftige Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst ist am 02.03.2011 in Kraft getreten. Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ergeben sich inhaltlich Anpassungen für die Baugrenzen. Diese werden entsprechend im Plan beachtet. Der Spielplatz wird mit dem Baumbestand entsprechend berücksichtigt. Für den Spielplatz und die umsäumende Verwallung wird das Einmaß zur Lage vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, ObVI, verwendet. Für ein bereits bebautes Grundstück im Norden des Plangeltungsbereiches werden die Flächen für die bauliche Nutzung entsprechend der Katasterangabe angepasst.

5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Teil A - Planzeichnung



Abbildung 1: Vergleich der Planzeichnungen des Bebauungsplanes Nr. 18 (links; Satzung) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (rechts; Satzung)

In der Planzeichnung sind die Festsetzungen hinsichtlich der formulierten Planungsziele angepasst worden (s. Abb. 1). Maßgeblich wurde hierbei die Erschließung geändert. Die noch im Bebauungsplan Nr. 18 vorgesehene Wendeanlage wird reduziert. Dementsprechend werden Grundstücke und Baugrenzen angepasst. Die öffentliche Grünfläche im Nordosten wird lediglich geringfügig geändert und an die künftige Situation angepasst.

Die Gemeinde Kalkhorst hat als Grundlage für die Erstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die technische Planung des beauftragten Ingenieurbüros zugrunde gelegt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt unter Beachtung der Anforderungen der technischen Planung. Die technische Planung mit dem letzten Stand der Erkenntnisse wird gemäß Abwägungsbeschluss zur Grundlage der Satzung. Die Straßenverkehrsfläche und die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst; Belange Betroffener ergeben sich nach Prüfung durch die Gemeinde nicht.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden ebenfalls die Anpflanzgebote für Bäume entlang der Straße „Zur Steilküste“, nördlich der Einmündung zum Plangebiet, geändert. Diese werden nun auf der benannten öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Auf die Anpflanzgebote entlang der Straße „Zur Steilküste“ nördlich der Einmündung zum Plangebiet wird verzichtet. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ändert sich dadurch nicht.

5.2 Teil B - textliche Festsetzungen

Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen gelten entsprechend der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst fort. Die Änderung bezüglich der Straßenverkehrsfläche und der damit einhergehenden Verschiebung der Baugebiete sowie der Baugrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen. Darüber hinaus werden lediglich die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Abfallbehälter sowie der Anpflanzgebote für Bäume geändert. Im Planverfahren haben sich Hinweise ergeben, die dazu führten, dass auf die Festsetzung von Nebenanlagen verzichtet wird. Die Festsetzung zur Gestaltung der Dächer wird präzisiert. Dies wird im Folgenden begründet.

5.2.1 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter an dem dafür vorgesehenen Müllsammelplatz an der Straße „Zur Steilküste“ für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

5.2.2 Anpflanzgebote für Einzelbäume

Für Anpflanzungen im Bereich des Straßenraumes sind folgende Bäume zu verwenden:

Baum-Hasel (*Corylus colurna*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Säulen-Weißdorn (*Crataegus monogyna* ‚*Stricta*‘), Pflaumenblättriger Dorn (*Crataegus prunifolia* ‚*Splendens*‘), Stadtbirne (*Pyrus calleryana* ‚*Chanticleer*‘), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* ‚*Brouwers*‘).

5.2.3 Nebenanlagen

Bisher war in den Festsetzungen enthalten, dass Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Unter Berücksichtigung der Ausführungen im Stellungnahmeverfahren wird auf diese Festsetzung verzichtet. Eine pauschale Zulässigkeitsregelung ist nicht möglich. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen obliegt der Behörde, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Mit anderen Festsetzungen ist gemeint, dass die Herstellung von Nebenanlagen auf bestimmte Flächen oder bestimmte Arten von Nebenanlagen eingeschränkt wird. Dies würde bedeuten, dass die Nebenanlagen nur auf bestimmten Grundstücksteilen oder nur bestimmte Arten zulässig sind; dies ist durch die Gemeinde nicht gewünscht. Insofern kommt die nunmehr beabsichtigte Vorgehensweise den übrigen Überlegungen und der Ursprungsfestsetzung nahe. Der § 23 Abs. 5 BauNVO kommt zur Anwendung. Die bisherige Festsetzung zu Nebenanlagen entfällt somit ersatzlos.

5.2.4 Dächer

Die Festsetzung zu Dächern wird präzisiert. Bisher heißt es unter II.1. im letzten Satz:

„Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend“.

Da es Ziel der Gemeinde ist, hier keine Festsetzungsvorgaben zu treffen, wird klargestellt und die Festsetzung entsprechend geändert:

„Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht“. Somit entfallen Festsetzungsvorgaben. Das Ziel der Gemeinde wird hier entsprechend umgesetzt.

5.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz.

	Flächengröße [m²]	
Baufläche ▪ WA 1 ▪ WA 2 ▪ WA 3	2.650,7 3.273,3 2.142,6	8.066,6
Straßenfläche ▪ Dorfstraße ▪ Straße zur Steilküste ▪ Planstraße A	1.446,2 995,2 693,5	3.134,9
Grünflächen ▪ Öffentlicher Spielplatz ▪ Schutzpflanzung am östlichen Plangebietsrand	1.945,7 496,3	2.442,0
Gesamtfläche des Plangebietes		13.643,5 ca. 1,37 ha

6. Hinweise zur Planung

6.1 Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen

Durch den Zweckverband Grevesmühlen wurden die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung bestätigt. Diese sind über die Anlage des ZVG grundsätzlich gewährleistet.

Der ZVG teilt mit, dass Bepflanzungen von ZVG-Leitungstrassen unzulässig sind. Entsprechend sind die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden.

6.2 E.DIS AG – Elektroenergieversorgung

Die E.DIS hat den Leitungsbestand bekannt gegeben. Dieser wird zu den Verfahrensunterlagen genommen. Für Stromverteilungsanlagen bestehen im Plangebiet ausreichend Möglichkeiten auf öffentlichen Flächen. Die Baumaßnahmen sind entsprechend abzustimmen. Im Zug der weiteren Vorbereitung werden die Grundstücke entsprechend beachtet, um eine bedarfsgerechte Versorgung zu sichern. Leitungstrassen sind von Baumstandorten freizuhalten. Hinsichtlich der Kabel und elektrischen Betriebsmittel sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 100 und DIN VDE 101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten

Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

6.3 Wehrbereichsverwaltung

Die Wehrbereichsverwaltung hat darauf hingewiesen, dass Belange der Bundeswehr berührt sind, da sich das Plangebiet im Schutzbereich der LV-Radaranlage Elmenhorst befindet. Es werden jedoch keine Einwände/Bedenken vorgetragen, da die Wohngrundstücke mit maximal First 9,00 m Firsthöhe für Gebäude festgesetzt sind. Somit werden Gebäudehöhen von 30,00 m über Grund nicht erreicht und eine erneute Beteiligung ist nicht notwendig. Bei Überschreitung der Höhe von 30,00 m über Grund wären erneute Beteiligungen notwendig.

6.4 Oberflächenwasser – Belange des Wasser- und Bodenverbandes

Im B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Wallsteingraben-Küste“. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes ist erfolgt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 ist bereits rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bezieht sich auf eine Reduzierung der Straßenverkehrsflächen. An den bisherigen Überlegungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden keine Änderungen aus Sicht der Gemeinde vorgenommen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gesichert. Für die Zukunft werden Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband bezüglich der Leistungsfähigkeit des Vorflutsystems geführt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ergibt sich diesbezüglich aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst kein weiterer Handlungsbedarf. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet des Bebauungsplanes wird sichergestellt.

7. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung können im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderungen als unerheblich eingestuft werden. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen auf die Erschließung. Da zukünftig auf die Wendeanlage verzichtet wird, sind Müllbehälter am Entsorgungstag an der Straße „Zur Steilküste“ abzustellen. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht gesichert. Die Satzung wird auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses gemäß dem aktuellen Stand der technischen Planung in Bezug auf die Verkehrsflächen und die Festsetzung der Baugrenzen angepasst.

TEIL2 Ausfertigung

8. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst
am 29.10.2015 gebilligt.

Kalkhorst, den **24. MAI 2016**


Meick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



9. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de