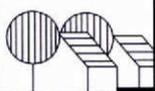
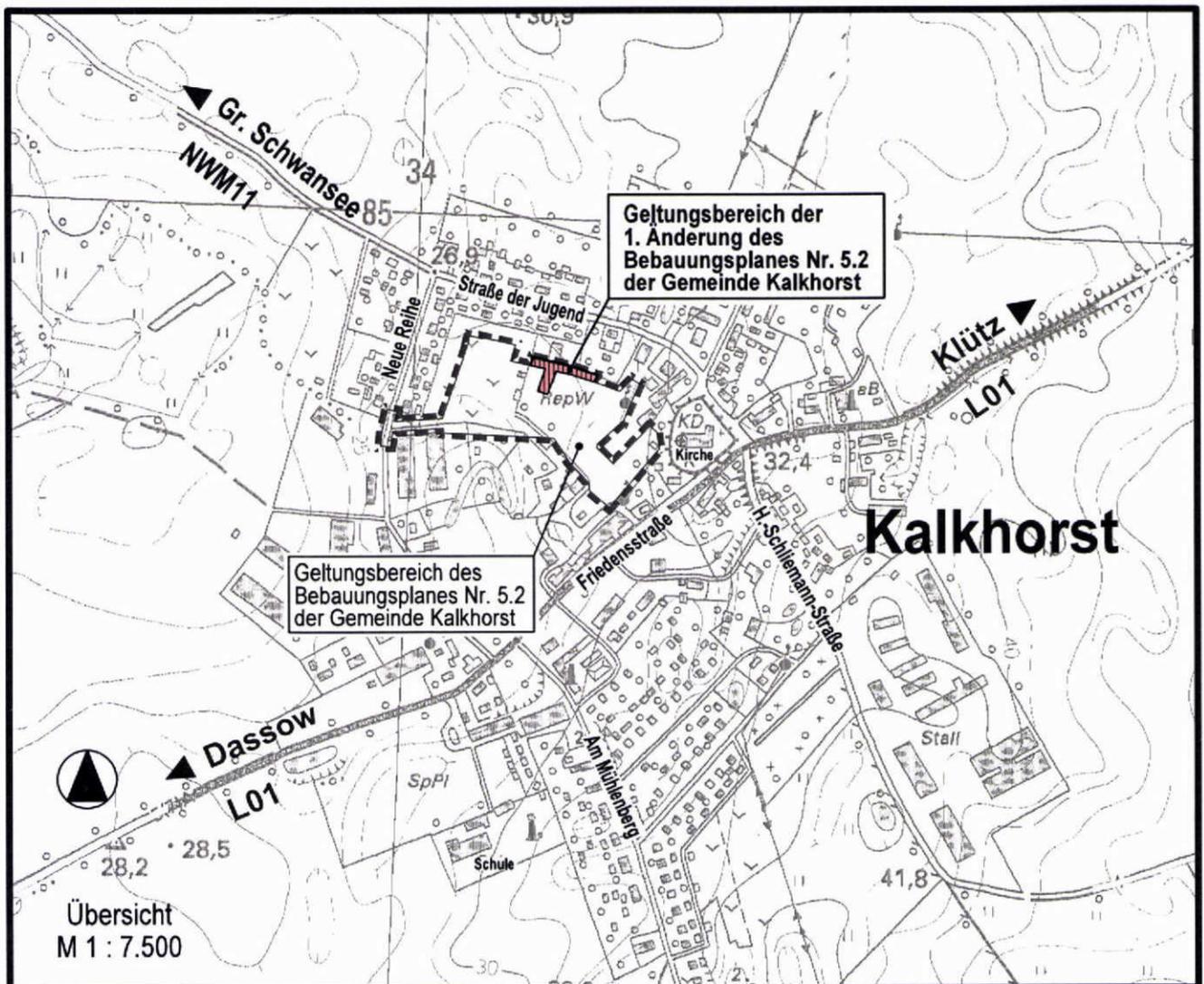


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 18. Mai 2017

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen und Neue Reihe
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	3
1.2 Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5.2	3
1.3 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5.2	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 5.2	6
4. Wahl des Planverfahrens	6
5. Übergeordnete Planungen	7
6. Städtebauliche Bestandssituation	8
7. Planungsziele	8
8. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung	9
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
8.4 Größe der Baugrundstücke	9
8.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
8.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	10
8.8 Höhenlage	10
8.9 Flächennutzungen	10
9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
10. Immissionsschutz	10

11. Klimaschutz	11
12. Verkehrliche Erschließung	11
13. Ver- und Entsorgung	11
14. Auswirkungen der Planung	12
15. Artenschutzrechtliche Belange	13
16. Flächenbilanz	13
17. Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2	13
18. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen	13
18.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	13
18.2 Umgang mit vorhandenen Boden- und Baudenkmalen	14
18.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	14
18.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	14
18.5 Munitionsfunde	15
18.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
18.7 Entwicklungspflege	15
18.8 Bodenschutz	15
18.9 Schutz von vorhandenen Gehölzen	15
18.10 Artenschutz	16
18.11 Gewässerschutz	16
18.12 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	16
TEIL 2 Ausfertigung	17
1. Beschluss über die Begründung	17
2. Arbeitsvermerke	17

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz an.

Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich an Bedeutung.

Neben Kalkhorst gehören die Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen, Borkenhagen, Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen zur Gemeinde.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha. In der Gemeinde leben 1.741 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015, Quelle: Statistisches Landesamt MV).

1.2 Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5.2

Die Gemeinde Kalkhorst hat die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung in Kalkhorst im Bereich "Ortsmitte" geschaffen. Dazu wurde unter anderem der Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit April 2015 rechtskräftig.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5.2 waren ursprünglich teilweise mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut. Die Gemeinde hat im Zuge ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung diese Anlagen rückgebaut. Im Plangebiet ist die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen und neuer Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig, um eine Bebauung zu realisieren. Die Bebauung soll entlang einer neuen Erschließungsstraße erfolgen, die im westlichen Bereich zu einer Wendeanlage aufgeweitet wird. Die Erschließung für den Verkehr erfolgt aus östlicher Richtung von der Straße Am Ring; eine Durchquerung des Plangebietes von der Straße Am Ring bis zur Neuen Reihe soll nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Grundlage der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5.2 wurden zur verkehrlichen Erreichbarkeit von rückwärtigen Grundstücken an der Straße der Jugend über das Plangebiet wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ist regulär über die Straße der Jugend gegeben. Die rückwärtige Erschließung war zusätzlich und soll nicht weiter verfolgt und gesichert werden.

1.3 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5.2

Unter Berücksichtigung veränderter Anforderungen an die Ver- und Entsorgung kann auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Plangebiet nördlich der Planstraße A verzichtet werden. In gleichem Zuge ist die Aufteilung der Grundstücksfläche auf die benachbarten Grundstücke vorgesehen; die überbaubare Grundstücksfläche soll - wie auf den benachbarten Grundstücken auch - in einem Abstand von 5 m mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt werden.

Da Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb des zur Erschließung dienenden Grundstücks nicht vorzuhalten sind, kann der Plangeltungsbereich des Baugebietes reduziert werden; die Festsetzungen werden in diesem Teilbereich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 aufgehoben. Die Anforderungen an die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen wurden anderweitig geregelt und gesichert.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 umfasst die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen nördlich der Planstraße A und die jeweils westlich bzw. östlich angrenzenden Grundstücksflächen bis zu den festgesetzten Baugrenzen.

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

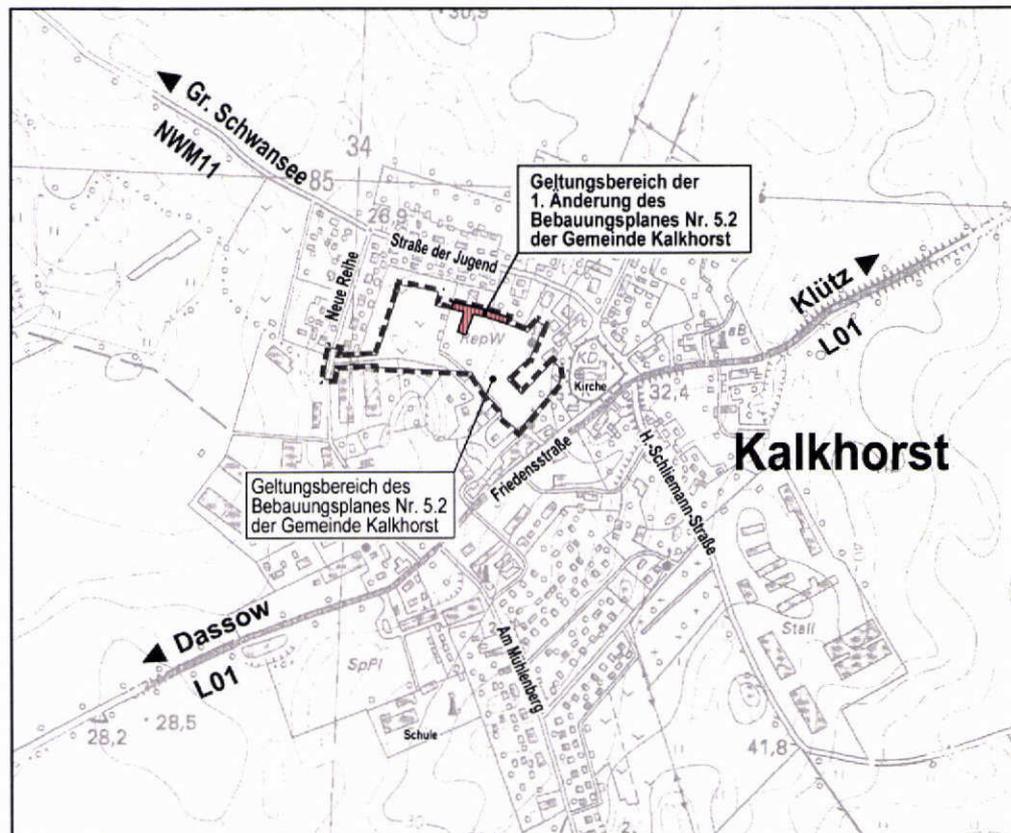


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Vermessungskarte (Lage- und Höhenplan) im Maßstab 1 : 1.000, erstellt durch die ÖbVI. Holst und Krähmer mit dem Höhenbezug HN 76 vom 30. August 2013.

Diese Kartengrundlage wurde nur mit der Topografie für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 verwendet.

Weiterhin wurde als Kartengrundlage verwendet: ALKIS, übergeben vom Zweckverband Grevesmühlen an das Planungsbüro Mahnel am 24. November 2016:

- Flurstücksgrenzen und zugehörige Flurstücks-Nummern,
- Gebäude mit Hausnummern.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im Maßstab M 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und

Teil B - Textliche Festsetzungen

sowie der Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- 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. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 5.2

Die Gemeinde Kalkhorst hat die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 für eine Teilfläche nördlich der Planstraße A geänderte und den Geltungsbereich um eine Teilfläche reduziert (Aufhebung der Festsetzungen in diesem Teilbereich). Anlass war die veränderte Erschließung des Baugebietes und die Möglichkeit des Verzichts auf Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nördlich der Planstraße A.

4. Wahl des Planverfahrens

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch möglich, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Da sich aus Sicht der Gemeinde die Grundzüge des Planes nicht ändern und lediglich die Anforderungen an die rückwärtige Erschließung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Erschließung des Baugebietes verändert und reduziert werden, kann das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Grundzüge der baulichen Entwicklung des Gebietes begleitend zur öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht verändert.

Dies begründet sich wie folgt:

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bleibt für den Änderungsbereich (Teilbereich 1) weiterhin bestehen. Lediglich für den nördlichen Randstreifen, welcher den Grundstücken an der Straße der Jugend zuzuordnen ist, wird die Festsetzung aufgehoben (Teilbereich 2 – Aufhebungsbereich).
- Von einer Versiegelung ist bereits auf Grund der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zumindest im Bereich der Zuwegung auszugehen.
- Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Baugebietes nimmt die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nur einen geringen Anteil ein.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgenommen.

UVP-pflichtige Vorhaben sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht vorbereitet werden.

Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Das Planungsziel eines Wohngebietes bleibt erhalten; die städtebaulichen Zielsetzungen bleiben bestehen und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Planverfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

5. Übergeordnete Planungen

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan hat die Gemeinde Kalkhorst ausführliche Darlegungen zu den übergeordneten Planungen vorgenommen:

- Landesraumentwicklungsprogramm,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm,
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern,
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg,
- Flächennutzungsplan;
- Landschaftsplan.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seinen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 5.2 mit, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 5.2 nicht entgegen.

Die übergeordneten Planungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nicht berührt. Auf die detaillierte Darlegung im Bebauungsplan Nr. 5.2 wird somit verwiesen.

6. Städtebauliche Bestandssituation

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.2, den die Gemeinde für die Entwicklung eines innerörtlichen Wohngebiets auf dem ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bestandenen Fläche aufgestellt hat. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 ist im April 2015 in Kraft getreten.

Für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bildet somit der Bebauungsplan Nr. 5.2 die rechtliche Grundlage (§ 30 BauGB).

Die Realisierung des Vorhabens hat bereits mit den Arbeiten zu den Erschließungsanlagen begonnen.

7. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Verzicht auf die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nördlich der Planstraße A,
- Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden um diejenigen Flächen, die nicht der Erschließung durch das Bebauungsplangebiet dienen (Aufhebung der Festsetzungen),
- Vergrößerung der Baugrenzen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Grundzuges der Planung.

8. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2

Grundsätzlich ist zu unterscheiden:

- Teilbereich 1 (Änderung der Festsetzungen),
- Teilbereich 2 (Aufhebung aller Festsetzungen und somit Aufhebung der Satzung).

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 wird die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes, die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffen wurde, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 aufgehoben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung für die 1. Änderung fort. Es gelten die diesbezüglichen Festsetzungen zum WA 1.

Im Teilbereich 2 werden die Festsetzungen aufgehoben.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

"Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig."

Diese mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung gilt für die 1. Änderung fort.

In allen WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Diese mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung gilt für die 1. Änderung fort.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Mit der 1. Änderung wird die Vergrößerung der Baugrenzen für die Grundstücke im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den benachbarten Grundstücken vorgenommen. Eine Berücksichtigung auf das nunmehr fortfallende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit den Baugrenzen ist nicht weiter notwendig.

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung zu Überschreitungen der Baugrenzen gilt für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 wurden bislang keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

8.4 Größe der Baugrundstücke

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zur Größe der Baugrundstücke für die 1. Änderung fort.

Für den Teilbereich 2 ist diese Festsetzung ohnehin bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht anzuwenden.

8.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 wird die Festsetzung aufgehoben.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zur Zahl der Wohnungen für die 1. Änderung fort.

Für den Teilbereich 2 ist diese Festsetzung ohnehin bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht anzuwenden.

8.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Sowohl im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) als auch im Teilbereich 2 werden diese Festsetzungen gemäß dem Plankonzept nicht weiterhin getroffen bzw. aufgehoben.

8.8 Höhenlage

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zur Höhenlage für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 wird die Festsetzung aufgehoben.

8.9 Flächennutzungen

Es werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 (Teilbereich 1 – Änderungsbereich),
- Umgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 (Teilbereich 2 – Aufhebungsbereich).

Es ist eindeutig zu entnehmen, für welchen Teilbereich die Festsetzungen geändert wurden und für welchen Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nicht weiter gelten.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung.

Für den Bebauungsplan Nr. 5.2 gelten eigenständige Festsetzungen zur Ortsgestaltung; die Ortsgestaltungssatzung gilt für diesen Bereich nicht.

Für den Teilbereich 1 gelten die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 werden die Festsetzungen aufgehoben.

10. Immissionsschutz

Auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 sind keine anderen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erfüllen bzw. gehen keine anderen Auswirkungen als vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 aus.

11. Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 sind auf Grund der 1. Änderung keine anderen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bereits angemessen berücksichtigt.

12. Verkehrliche Erschließung

Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 wird vom Grundsatz her beibehalten. Es wird auf die Ausführungen dazu in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Lediglich in Bezug auf die rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Straße der Jugend, für die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen war, haben sich nunmehr Änderungen ergeben; dass dies nicht weiter notwendig ist. Die Festsetzung wurde somit nicht weiter verfolgt und mit der 1. Änderung nicht weiter festgesetzt.

Die Grundstücke an der Straße der Jugend sind über die Straße der Jugend erschlossen; die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile ist gegeben.

13. Ver- und Entsorgung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst berührt die Belange der Ver- und Entsorgung nicht anders als durch die bisherige Nutzung des Teilgebietes auf Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2.

Die Ausführungen und Darlegungen zu

- Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
- Brandschutz/ Löschwasser
- Energieversorgung
- Gasversorgung
- Telekommunikation
- Abfallentsorgung

sind weiterhin gültig.

Die Ausführungen und Darlegungen zur Oberflächenwasserbeseitigung sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 berührt.

Gemäß dem Leitungsbestand quert eine Niederschlagswasserleitung das Bebauungsplangebiet Nr. 5.2 (Straße der Jugend - südlicher Graben). Mit dem

Bebauungsplan Nr. 5.2 war vorgesehen, diese Leitung im Zuge der Bauarbeiten unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes umzuverlegen. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. die Verkehrsfläche sollte der Leitungsverlauf planungsrechtlich gesichert und die Leitung in die im Süden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche geführt werden, von wo aus das Niederschlagswasser in einem offenen Graben weiter bis zum Vorfluter geführt wird. Eine Alternative bestand bereits zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2.

Nunmehr wurde nach Aussage des technischen Planers dort keine Leitung angetroffen und keine neue Leitung zur Entwässerung verlegt (Bezug: Mitteilung des Vorhabenträgers vom 11.01.2017). Die Grundstücke an der Straße der Jugend werden nicht über das Gebiet angeschlossen.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist somit nicht weiter notwendig.

Die weiteren Ausführungen und Darlegungen zur Oberflächenwasserbeseitigung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.2 behalten weiterhin Gültigkeit.

Im Stellungnahmeverfahren wurden seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg/ Brandschutz zum Brandschutz/ Löschwasser allgemeine Hinweise zur Erreichbarkeit der bebaubaren Flächen und zur Löschwasserversorgung gegeben. Die Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wird durch die Gemeinde Kalkhorst entsprechend gesichert. Weitere Anforderungen zur Löschwasserversorgung ergeben sich auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst nicht.

14. Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 umfasst eine kleine Fläche des gesamten B-Plan-Gebiets Nr. 5.2. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.2 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der 1. Änderung entfallen die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die Baugrenzen werden straßenbegleitend - wie bei den angrenzenden Flächen - angepasst.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Bebauung lässt sich entsprechend flexibler vornehmen. Eine größere Versiegelung als mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 ist nicht zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzbelänge sind auf Grund der vorliegenden Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nicht berührt.

Die Belange der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nur in untergeordnetem Maße berührt.

15. Artenschutzrechtliche Belange

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst berührt die artenschutzrechtlichen Belange nicht anders als durch die bisherige Nutzung des Teilgebietes auf Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2. Die Vereinbarkeit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 mit den artenschutzrechtlichen Belangen wird gesehen.

16. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 beträgt ca. 0,66 ha.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
WA 1 (Teilbereich 1)	369
Aufhebungsbereich (Teilbereich 2)	296
Gesamtfläche des Plangebietes	.665

17. Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2

Die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ist im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens zu betrachten.

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Mit den Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes wurde bereits begonnen.

18. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 übernommen.

18.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich

sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

18.2 Umgang mit vorhandenen Boden- und Baudenkmalen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Boden- sowie Baudenkmale vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden.

Mit „Bd“ werden Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Mit „BD“ werden im Plan Bodendenkmale gekennzeichnet, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

Die Kirche östlich des Plangebietes ist als Baudenkmal bekannt.

18.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

18.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen übernommen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar

an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

18.5 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

18.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

18.7 Entwicklungspflege

Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

18.8 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

18.9 Schutz von vorhandenen Gehölzen

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze ist die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie die RAS- LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" bei Baumaßnahmen zu gewähren und regelmäßig zu kontrollieren.

Zum Schutz von vorhandenen Bäumen ist der Wurzelbereich der Bäume von baulichen Anlagen freizuhalten. Als Wurzelbereich wird die Fläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen der Bäume zuzüglich 5,00 m, definiert.

18.10 Artenschutz

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz Gehölze besiedelnder Tierarten, z.B. Fledermäuse und Insekten (Juchtenkäfer), müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor Eingriffen von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden.

18.11 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

18.12 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18. Mai 2017 gebilligt.

Kalkhorst, den *22.05.2017*



.....
Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kalkhorst

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de