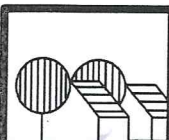
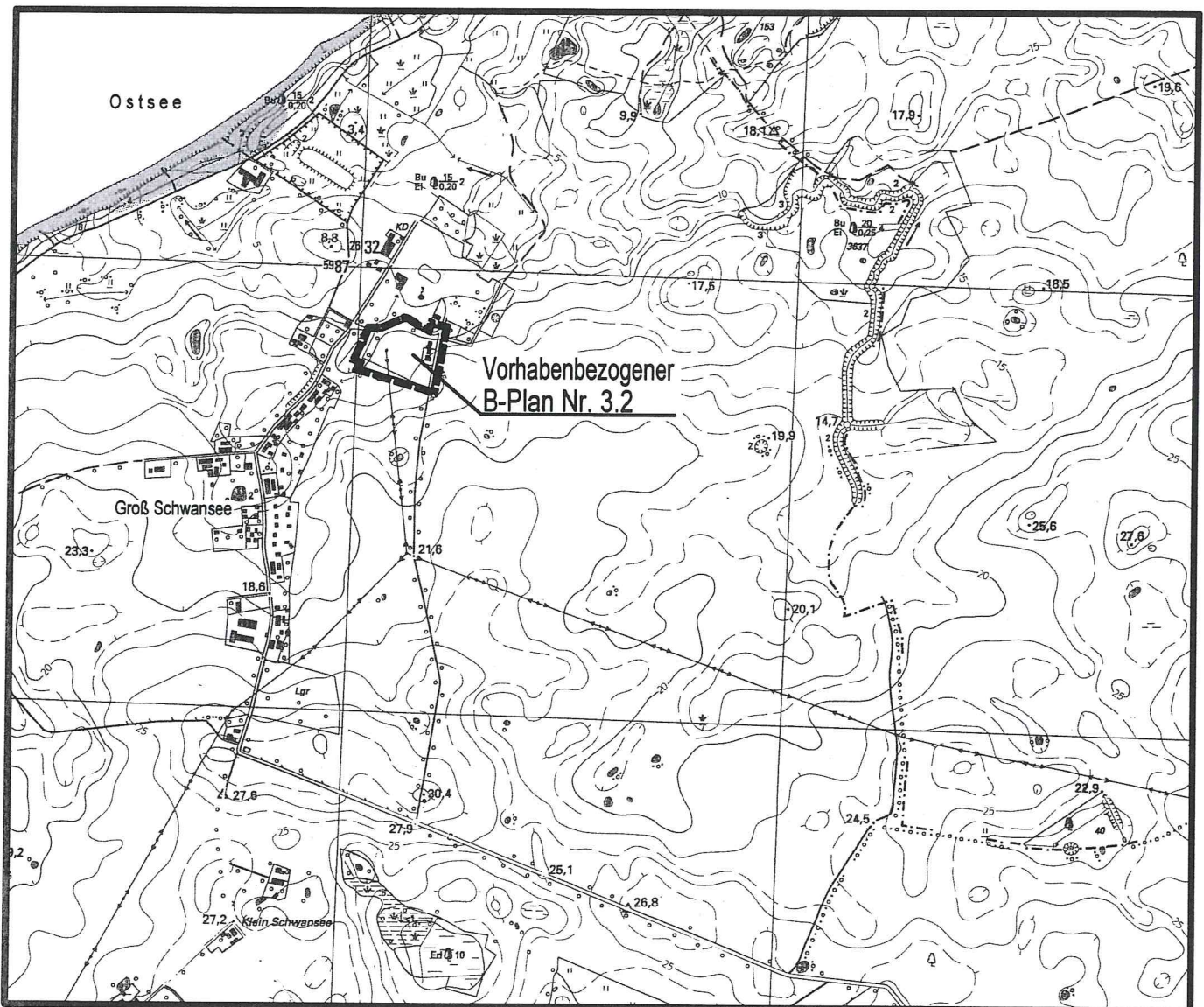


**BEGRÜNDUNG
ZUR SATZUNG ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.2
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS WOHNGEBIET AM PARK
IN GROß SCHWANSEE**



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 19. APRIL 2007

SATZUNGSÄNDERUNG

**Satzung über die 1. Änderung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2
der Gemeinde Kalkhorst
für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee**

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
2.	<u>Planinhalt</u>	3
3.	<u>Auswirkungen der Planung</u>	3
4.	<u>Billigung der Begründung</u>	4
5.	<u>Arbeitsvermerke</u>	4

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Kalkhorst hatte den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 für das Wohngebiet „Am Park“ in Groß Schwansee aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubauung innerhalb des Gebietes, das

- im Norden und Osten durch die Straße „Am Park“,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden und im Westen durch eine öffentliche Grünfläche mit Teich

begrenzt wird, zu schaffen.

Die Arbeiten zur verkehrlichen und zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Gebietes sind abgeschlossen. Erste Gebäude wurden bereits errichtet.

Die Vorhabenträger des Plangebietes beabsichtigen eine Änderung des Realisierungskonzeptes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Innenring, hin zur vorhandenen Bebauung, fünf Baufelder ausgewiesen. Beabsichtigt war die Errichtung von fünf Gebäuden. Nunmehr ist aufgrund der beabsichtigten Nachfrage zur Errichtung von Einzelhäusern die Absicht zur Errichtung von sechs Einzelhäusern entstanden, wobei zwei Einzelhäuser dann durch Carport bzw. Garage optisch miteinander verbunden werden sollen. Die Möglichkeiten zur Überbauung des Gebietes sollen vergrößert werden. Die überbaubare Fläche wird durch Vergrößerung der Baufelder erweitert. Obwohl nur die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen ist, soll auch weiter die Errichtung von Doppelhäusern zulässig sein.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 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 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2. Planinhalt

Das Planungsziel und die Grundzüge der Planung werden nicht geändert werden. Lediglich die Baugrenzen werden entsprechend dem neuen Konzept angepasst.

Die Grundflächenzahl bleibt gleich. Der Grad der maximal zulässigen Überbauung ist somit gemäß der rechtskräftigen Satzung identisch.

Übrige Festsetzungen bleiben ebenfalls gemäß der rechtskräftigen Satzung bestehen.

Überbaubare Fläche

Für den Bereich der Grundstücke 9, 10 und 11 wird aufgrund des Konzeptes die Festsetzung der überbaubaren Flächen geändert. Östlich der neuen Erschließungsstraße ist nunmehr die Errichtung von sechs Gebäuden, anstelle von derzeit fünf Gebäuden, möglich, das die überbaubare Fläche vergrößert wird.

Das in Aussicht genommene Grundstück 10, der rechtskräftigen Satzung, wird nunmehr in die Baufelder 10.1 und 10.2 untergliedert und um angrenzende Flächen erweitert. Die Größe der angrenzenden in Aussicht genommenen Grundstücke 9 und 11 reduziert sich dementsprechend. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 m² mit der möglichen Unterschreitung von maximal 10 % wird berücksichtigt und ist eingehalten.

Die für reeteingedeckte Dächer erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind einzuhalten.

3. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bzw. Änderungen. Lediglich die Zulässigkeit eines weiteren Gebäudes wird nunmehr geregelt. Die Grundstücksflächen von der Gesamtgröße gleich. Der Anteil mit Hauptgebäuden überbaubarer Fläche wird vergrößert, ohne dabei jedoch die Grundstücksflächenzahl zu verändern. Belange der Grundstücksnachbarn, der Grundstücke mit vorhandener Bebauung, werden nicht betroffen. Diese beiden Eigentümer wurden beteiligt und haben keine Einwände vorgetragen. Übrige künftige Grundstücksnachbarn werden durch den Vorhabenträger informiert.

Die Grundflächenzahl bleibt im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung identisch und somit auch die maximal zulässige überbaubare Fläche. Damit ergeben sich keine neuen Anforderungen hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist für das Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Änderungen gesichert.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.09.2007.

Kalkhorst, den 24.09.2008


Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



5. Arbeitsvermerke

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Lediglich die Baugrenzen bzw. die Lage der überbauten Flächen ändert sich, ohne die Grundflächenzahl zu verändern.

Die Gemeinde Kalkhorst beteiligt den Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg mit der vorliegenden Planung. Auf eine allgemeine Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden. Nur die unmittelbaren Nachbarn (die Eigentümer der neuen Grundstücke sowie die Eigentümer der zwei bewohnten Grundstücke) werden über die Planung durch den Vorhabenträger informiert. Die Eigentümer, der Grundstücke mit vorhandener Bebauung, haben ihre Zustimmung bereits erteilt.

Es werden aus Sicht der Gemeinde keine weiteren Belange, weder raumordnerische noch naturschutzfachliche Belange, berührt.

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Fax 0 38 81 / 71 05 – 50