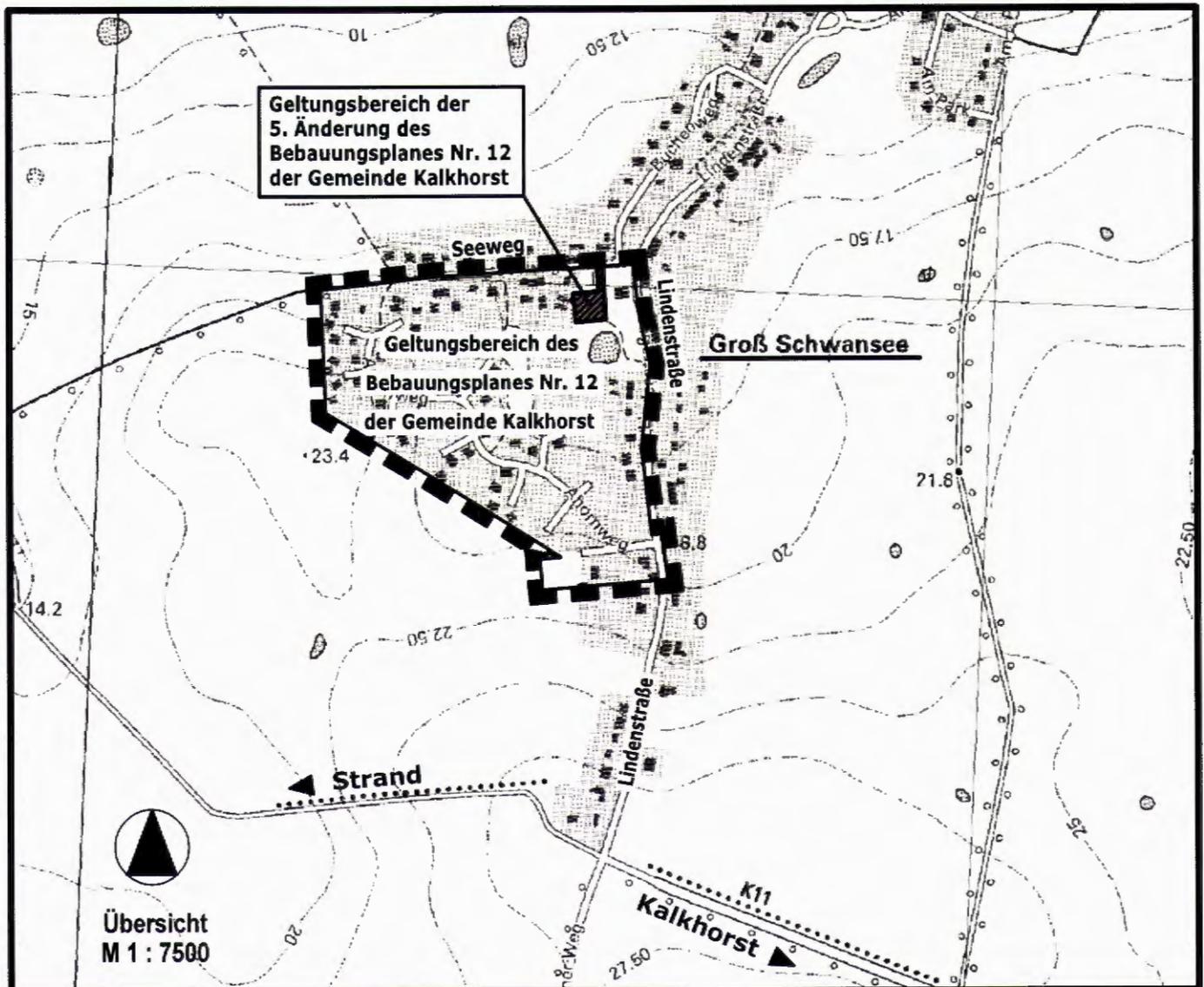


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DIE FERIANANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE  
UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 27. Oktober 2016

**SATZUNG**

# BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>TEIL 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planänderung</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Verfahrensdurchführung</b>	<b>1</b>
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.2	Kartengrundlage	2
2.3	Rechtsgrundlagen	2
2.4	Verfahrensdurchführung	3
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungsplan	3
<b>4.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>4</b>
4.1	Teil A - Planzeichnung	4
4.2	Teil B - Textliche Festsetzungen	5
4.3	Flächenbilanz	5
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
5.1	Natur und Landschaftspflege	5
5.2	Ver- und Entsorgung	6
5.3	Verkehrliche Erschließung	7
<b>TEIL2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>8</b>

## **TEIL 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Anlass und Ziele der Planänderung**

Die Gemeinde Kalkhorst hat den Bebauungsplan Nr. 12 für die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teilbereich 2, soll eine Änderung erfolgen. Ein Geh- und Radweg wird hier, westlich des Grundstückes Lindenstraße 49, nicht mehr als notwendig erachtet. Für die Verbindung von der Grünfläche zum Seeweg ist somit die Lindenstraße mit Geh- und Radweg zu nutzen, östlich des Grundstückes Lindenstraße 49. Die ursprünglich vorgesehene Planungsabsicht wird somit nicht weiter verfolgt. Die Flächen sollen dem hinterliegenden Grundstück (Seeweg 1c) zugeschlagen werden. Somit besteht die Zielsetzung, die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" zu einer Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist ein Leitungsrecht für das am Seeweg liegende Grundstück (Nr. 1b) festzusetzen.

Ansonsten sollen die Zielsetzungen der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung beibehalten werden. Das Ursprungskonzept bleibt unverändert.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich und Verfahrensdurchführung**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich in der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Groß Schwansee und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Seeweg bzw. das Grundstück Seeweg 1b,
- im Osten durch das Grundstück Lindenstraße 49,
- im Süden durch die Grünfläche mit Teich an der Lindenstraße,
- im Westen durch die Grundstücke Seeweg 1 und Seeweg 1b.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst. Als Kartengrundlage für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 diente wiederum eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die seinerzeit durch den ÖbVI Dubbert erstellt wurde. Das Kataster wurde entsprechend dem aktuellen Stand der Erkenntnisse angepasst.

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 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 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 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).

## **2.4 Verfahrensdurchführung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für einen Teilbereich am Seeweg berühren aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst nicht die Grundzüge der Planung. Das dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Konzept bleibt bestehen. Somit wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im vereinfachten Verfahren abgesehen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan bedarf aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst i.Z.m. mit der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 keiner Änderung. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

### **3.2 Bebauungsplan**

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde für 2 Teilbereiche aufgestellt. Der Teilbereich 1 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 und ist für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 unerheblich. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden innerhalb des Teilbereiches 2 Flächen des nordöstlichen Mischgebietes zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes reduziert. Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich innerhalb des Teilbereiches 2 der 4. Änderung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind in dem Teilbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das östliche Wegefurstück ist bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg und ein Teil dieser Fläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 neben der Baugrenze weiterhin ein Baum als künftig entfallend und ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum festgesetzt. In der Nutzungsschablone für

den Teilbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden folgende Festsetzungen für das WA2 getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO),
- 1 Vollgeschoss als Höchstmaß,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- offene Bauweise,
- Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) 3,50 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1 Teil A - Planzeichnung

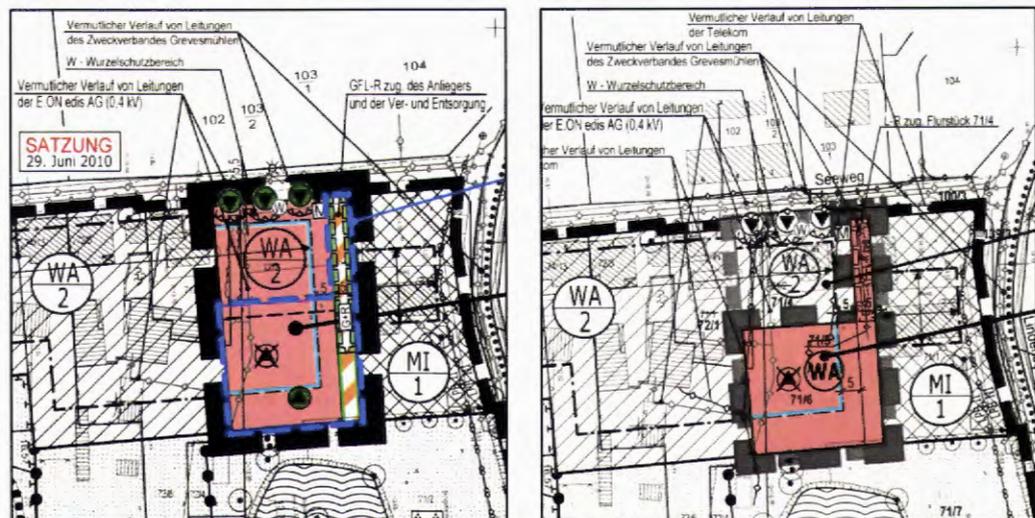


Abbildung 2: Vergleich der Planzeichnung für den Teilbereiches 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Im Vergleich zum Teilbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden in der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Festsetzungen bezüglich des Geh- und Radweges geändert. Die Festsetzung eines Geh- und Radweges wird zukünftig nicht verfolgt. Ein Geh- und Radweg wird hier, westlich des Grundstückes Lindenstraße 49, nicht mehr als notwendig erachtet. Für die Verbindung von der Grünfläche zum Seeweg ist somit die Lindenstraße mit Geh- und Radweg zu nutzen, östlich des Grundstückes Lindenstraße 49. Diese Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und sollen dem rückwärtigen Grundstück (Seeweg 1c) zugeschlagen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist ein Leitungsrecht für das am Seeweg liegende Grundstück (Nr. 1b) festgesetzt. Das Grundstück verfügt eine Zufahrt von der Straße. Es wird lediglich erforderlich, Flächen mit Leitungsrechten festzusetzen.

Der auf dem rückwärtigen Grundstück (Seeweg 1c) mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 festgesetzte Baum ist nicht mehr vorhanden. Dem trägt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Rechnung und setzt diesen Baum nicht mehr fest.

Ansonsten werden die Zielsetzungen der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung beibehalten.

#### **4.2 Teil B - Textliche Festsetzungen**

Der Teil B - textliche Festsetzungen ändert sich nicht wesentlich. Dieser bleibt wie in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erhalten; es werden lediglich Aktualisierungen aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen oder Klarstellungen von Formulierungen vorgenommen.

Für die Festsetzung unter Ziffer I./ 1. zum Allgemeinen Wohngebiet wird die Rechtsgrundlage für die Nichtzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergänzt (gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

Mit der Festsetzung I./5. "Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze" wurde berücksichtigt, dass neben Garagen und überdachten Stellplätzen auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Unter "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" wurde eine Formulierung zum "Zeitraum für die Fällung und Rückschnitt von Gehölzen" aufgenommen. Diese bezieht sich auf das Bundesnaturschutzgesetz und dient der Information.

Die Änderungen auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden entsprechend gekennzeichnet ("SÄ 5"),

#### **4.3 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist ca. 1.284,3 m<sup>2</sup> groß. Es handelt sich ausschließlich um das Allgemeine Wohngebiet. Die Fläche innerhalb der Baugrenze entspricht einer Größe von ca. 581,7 m<sup>2</sup>.

### **5. Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Natur und Landschaftspflege**

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ergeben sich nicht. Es wird lediglich eine ca. 300 m<sup>2</sup> große, bisher als Geh- und Radweg festgesetzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grün- oder Freiflächen werden nicht überplant.

Die Bilanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Im Vergleich zu den Festsetzungen innerhalb des Teilbereiches 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein geringer Versiegelungsumfang zu erwarten, weil ein Teil der Verkehrsfläche zu Baugrundstück wird. Die Herstellung eines Geh- und Radweges hätte mehr Fläche in Anspruch genommen, als durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten ist. Eine Erhöhung der möglichen Versiegelung ist durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht begründet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst entbehrlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im Teilbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Baum als künftig entfallend dargestellt. Ein weiterer, nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum war zum Erhalt festgesetzt. Die möglichen Beeinträchtigungen der Bäume wurden bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 12 betrachtet. Hier wurden für die notwendigen Maßnahmen (Rodung des nördlichen Baumes und den Kronenrückschnitt des südlichen Baumes) der Antrag auf Rodung genehmigt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind in der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 berücksichtigt. Die Belange des Baumschutzes sind damit abschließend geregelt worden. Der auf dem rückwärtigen Grundstück (Seeweg 1c) mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 festgesetzte Baum ist nicht mehr vorhanden. Dem trägt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Rechnung und setzt diesen Baum nicht mehr fest.

Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ergeben sich keine weiteren bzw. anderen Anforderungen an die Belange des Baumschutzes.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt. Zusätzliche Anforderungen sind nicht zu beachten. Zwischen Bauherren und Ver- und Entsorgungsunternehmen sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, um die Ver- und Entsorgung zu sichern. Der Zweckverband Grevesmühlen hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 71/5 Leitungsbestand vorhanden ist und die Rechte entsprechend grundbuchlich zu sichern sind.

### Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat bereits zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers des Plangebietes durch die Anlagen des ZVG gewährleistet werden kann. Dies hat der Zweckverband mit seiner Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bestätigt.

Für die geplante Nutzung der Grundstücke sind die Hauanschlüsse für Trinkwasser sowie teilweise die Grundstücksanschlüsse für Regen- und Schmutzwasser herzustellen. Für die erforderlichen Arbeiten im öffentlichen Raum ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen ist, ist der entsprechende Nachweis der Versickerungsfähigkeit dem ZVG über ein Bodengutachten vorzulegen. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass die Belange des Nachbarschaftsschutzes berücksichtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind entsprechend dem Stand der Technik herzustellen.

Sollten durch Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes Umverlegungen bzw. Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und nach Maßgabe des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und an den ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

### Versorgung mit Energie

Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen der e.dis AG vorhanden. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung gemäß der Bestandsunterlagen, die das

Unternehmen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bekanntgegeben hat, dargestellt. Auf Grund der Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde der Leitungsbestand aktualisiert. Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Einweisung durch das Unternehmen erforderlich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist durch den Bauherrn rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Unternehmen zu führen und ein entsprechender Antrag zu stellen. Für einen sicheren Netzbetrieb sind die Leitungstrassen des Unternehmens von Baumpflanzungen freizuhalten.

Zu vorhandenen und in Betrieb befindlichen Kabeln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Diese dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

#### Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG erschlossen. Die Fernmeldeversorgung ist gesichert.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird über den Seeweg erschlossen. Der im Teilbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 festgesetzte Geh- und Radweg wird seitens der Gemeinde Kalkhorst als nicht notwendig angesehen und die ursprünglich vorgesehene Planungsabsicht nicht weiter verfolgt.

Die Fläche wird künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dem rückwärtigen Grundstück zugeschlagen. Die Erschließung dieses Grundstückes (Seeweg 1c) erfolgt künftig über diese Fläche.

Die Parkanlage ist über den Geh- und Radweg der Lindenstraße gut erreichbar. Damit erübrigt sich die ursprüngliche Absicht.

**TEIL2                    Ausfertigung**

---

**1.            Billigung der Begründung**

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst  
am 27.10.2016 gebilligt.

Kalkhorst, den 28.11.2016

  
Neick  
Bürgermeister  
der Gemeinde Kalkhorst



**2.            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](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)