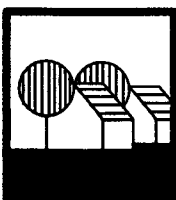
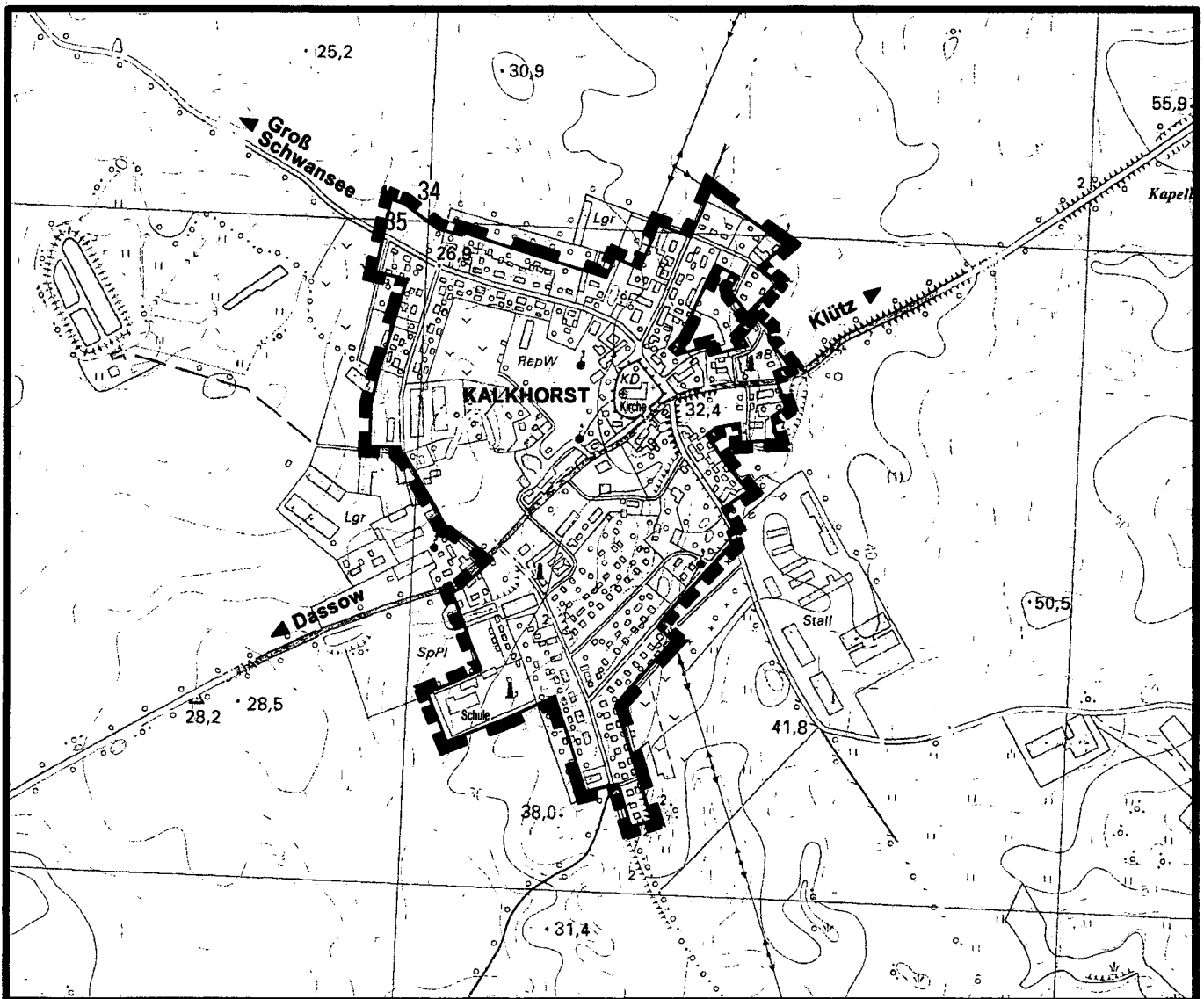


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DIE FESTLEGUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS KALKHORST



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 21. Mai 2014

SATZUNG

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die Festlegung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kalkhorst

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeine Aussagen zur Gemeinde Kalkhorst</u>	2
2. <u>Städtebauliche Struktur von Kalkhorst</u>	3
3. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	3
4. <u>Regelungsinhalte</u>	4
5. <u>Ver- und Entsorgung</u>	4
5.1 Wasserversorgung	4
5.2 Schmutzwasserversorgung	5
5.3 Regenwasserableitung	5
5.4 Energieversorgung	5
5.5 Löschwasserversorgung	6
5.6 Abfallentsorgung	6
6. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	6
7. <u>Umweltbelange und Artenschutz</u>	6
8. <u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	7
9. <u>Entscheidungen der Gemeinde im Aufstellungsverfahren</u>	8
10. <u>Festlegung zur Ortsgestaltung</u>	9
11. <u>Arbeitsvermerke</u>	9

1. Allgemeine Aussagen zur Gemeinde Kalkhorst

Kalkhorst ist der Hauptort der Gemeinde Kalkhorst. Neben dem Hauptort gehören folgende Ortslagen zur Gemeinde:

- Groß Schwansee,
- Klein Schwansee,
- Neuenhagen,
- Hohen Schönberg,
- Klein Pravtshagen,
- Elmenhorst,
- Warnkenhagen,
- Brook und
- einzelne Siedlungssplitter im Außenbereich.

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde Kalkhorst wird durch die Amtsverwaltung Klützer Winkel verwaltet.

Das Gemeindegebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ innerhalb der Großlandschaft „Westmecklenburgisches Hügelland um die Wismarbucht“. Die Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ - eine hügelige Moränenlandschaft - bildet ein vorgeschobenes Festland zwischen den beiden Großbuchten der westlichen Ostsee - der Lübecker Bucht und der Wismarbucht. Im Klützer Winkel herrscht ein atlantisch beeinflusstes Ostseeküstenklima mit mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Landesstraße LIO 1, wodurch die Gemeinde Kalkhorst mit den benachbarten Städten Dassow und Klütz verbunden ist. In Dassow schließt die LIO 1 an die Bundesstraße B 105 an, die die Städte Lübeck, Grevesmühlen und Wismar miteinander verbindet.

Durch ihre Lage an der Landesstraße ist die Gemeinde gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A 20 führte zu einer weiteren Verbesserung der Verkehrssituation. Dadurch wird die Gemeinde auch für den überregionalen Verkehr besser erreichbar. Innerhalb der Gemeinde bildet die LIO 1 die Haupteerschließungsstraße, an der sowohl Kalkhorst als auch die Orte Neuenhagen, Hohen Schönberg und Klein Pravtshagen liegen.

Geistliche Zentren der Gemeinde befinden sich in Kalkhorst und in Elmenhorst.

Einen Sportplatz gibt es in Kalkhorst bei der Schule. Er wird sowohl für den Schulsport als auch von dem örtlichen Sportverein genutzt. Die gemeinnützigen bzw. öffentlichen Einrichtungen befinden sich überwiegend im Bereich der Schule in Kalkhorst und sind dort konzentriert.

Die Freiwilligen Feuerwehren leisten einen wesentlichen Beitrag im gemeindlichen Leben.

2. Städtebauliche Struktur von Kalkhorst

Die städtebauliche Struktur von Kalkhorst hat sich in den vergangenen Jahren nach 1990 stark gewandelt. Unter Berücksichtigung der historischen baulichen und örtlichen Strukturen ist eine Vielzahl an ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden zurückgebaut worden, die ohnehin keiner Nutzung mehr unterlagen. Die städtebauliche Umwandlung ist erfolgt. Die Gemeinde Kalkhorst hat dabei insbesondere in Kalkhorst auf die Innenentwicklung Wert gelegt; auch im Hauptort sollen Außenbereichsflächen geschont werden. Somit wurde das Ortsbild harmonisiert. Anstelle ursprünglich bebauter Flächen wurde ein Teil des Ortszentrums als Parkanlage entwickelt; hier befindet sich mittlerweile der Miniaturenpark. Für übrige Bereiche, in denen Planungsrecht für Entscheidungen notwendig ist, wurden Bebauungspläne aufgestellt bzw. sind Bebauungspläne in Aufstellung, um eine ortstypische und maßstäbige Bebauung vorzubereiten.

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt bereits über eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalkhorst. Diese wurde Anfang der 90er Jahre aufgestellt und stellt die Grundlage für zukünftige Entscheidungen dar. Unter Berücksichtigung der seinerzeit eher ungeordneten städtebaulichen Struktur und der seinerzeitigen Möglichkeiten der Bestandsaufnahme und Kartierung wurde die Satzung nur für einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich aufgestellt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklungen der vergangenen Jahre und unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts wurde es notwendig, diesen Bestand zu überprüfen und die Satzung den tatsächlichen Erfordernissen und Gegebenheiten anzupassen.

3. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die bisher vorliegende Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalkhorst genügt unter Berücksichtigung des heute zu berücksichtigenden baulichen und sonstigen Bestandes und der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne nicht mehr den heutigen Anforderungen für die Entscheidungen im Ortsteil. Deshalb wurde es erforderlich, die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten redaktionell anzupassen und den heutigen Bestand zu berücksichtigen. Damit soll eine rechtssichere Grundlage geschaffen werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist nicht vorgesehen.

Planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

Es erfolgt lediglich die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich. Die nachrichtliche Übernahme von Satzungen mit verbindlichem Baurecht bzw. in Aufstellung befindlicher Satzungen erfolgt. Zur Ortsgestaltung wird eine konkrete Vorgabe für den Teilbereich 4, der gesondert behandelt wurde, getroffen. Es handelt sich hier um den Bereich an der Schule.

4. Regelungsinhalte

Im Rahmen der Satzung werden die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne und in Aufstellung befindlicher Satzungen bzw. entsprechender Geltungsbereiche mit dargestellt. Für diese Bereiche gelten entweder die Festsetzungen der Satzung oder die zukünftigen Festsetzungen der Satzung. Im Bereich der Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 5.3 wird durch bestehendes Planungsrecht die Überbauung geregelt. Im Rahmen der Aufstellungszeit der Satzung war zum Beispiel ein Bereich am Knotenpunkt der Neuen Reihe mit der Landesstraße, mit lfd. Nr. 2 gekennzeichnet, noch dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 14 zugeordnet. Dieser Bereich ist mittlerweile durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.3 geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 5.1 regelt die Bebauung an der Kirche und nimmt somit an der Satzung über die Klarstellung nicht teil.

Darüber hinaus lässt sich in den Bereichen für die Umgrenzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5.2 und dem Bebauungsplan Nr. 14 ohne weiteres die Bebauung nicht regeln. Hier besteht Planungsbedarf. Die Verdichtung des Bereiches im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wird durch die Gemeinde vorbereitet.

Die Gemeinde Kalkhorst beschränkt sich in Bezug auf den Regelungsinhalt der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, darauf, nur die zwingend erforderliche Regelung im Rahmen der Klarstellungssatzung für die ohnehin vorhandene städtebauliche Struktur zu treffen. Die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich und die nachrichtliche Übernahme der Geltungsbereiche erfolgt. Ansonsten gelten die Regelungen des § 34 BauGB.

Die Gemeinde Kalkhorst geht davon aus, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt, damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Kalkhorst wird über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Wasser versorgt.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung hat gemäß gültiger Gesetze und Verordnungen und gemäß Anforderungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen zu erfolgen.

5.3 Regenwasserableitung

Die Gemeinde gehört zum Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben – Küste“. In der Gemeinde wurde in den vergangenen Jahren die Voraussetzungen für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geschaffen.

Bei der Bebauung sind entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben Abstände von der Vorflutüberkannte bzw. von der wasserwirtschaftlichen Anlage einzuhalten.

Bei verdeckten wasserwirtschaftlichen Anlagen, wie z.B. Rohrleitungen, Durchlässe und dgl., ist vom lotrechten Abstand über der verdeckten wasserwirtschaftlichen Anlage zu jeder Seite der wasserrechtlich erforderliche Abstand einzuhalten.

Wasserwirtschaftliche Anlagen o.g. Arten dürfen nicht überbaut werden.

Die dem Gewässerschutz geltenden Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten.

5.4 Energieversorgung

Die Gemeinde Kalkhorst wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, sind rechtzeitig Anträge an die E.ON edis AG zu stellen.

Auf dieser Grundlage soll dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unterbreitet werden. Durch den Verursacher sind die Aufwendungen zu tragen.

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist die Einweisung durch das Regionalzentrum erforderlich. Beim Versorgungsunternehmen liegen die Anforderungen an die Schutzabstände entsprechend vor. Diese sind zu beachten.

Für den Bereich der Freileitungen ist beachtlich, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden..

Zu den elektrischen Betriebsmitteln, Kabel, sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und im 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.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kalkhorst geregelt.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Die Mindestlöschwassermenge gemäß örtlicher Versorgungsnotwendigkeit ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 über 2 Stunden abzusichern. Die Gemeinde ist für die Löschwasserversorgung verantwortlich. Die vorhandenen Möglichkeiten der Löschwasserversorgung – Teiche – werden als ausreichend erachtet.

Die vorhandenen Möglichkeiten der Löschwasserversorgung über Hydranten und natürliche Wasserfassungen (Teiche) werden als ausreichend erachtet.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Für sämtliche Grundstücke besteht Abfallbeseitigungspflicht. Sollte die Erreichbarkeit von Grundstücken für Abfallfahrzeuge nicht möglich sein, so sind die Abfallbehälter am Entsorgungstag bereitzustellen.

6. Verkehrliche Erschließung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Mit den bestehenden Straßen und Wegen ist der Ortsteil Kalkhorst genügend erschlossen.

7. Umweltbelange und Artenschutz

Mit der vorliegenden Satzung werden keine Außenbereichsflächen in den bebauten Innenbereich einbezogen, um die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken vorzubereiten. Dadurch wird der Eingriffstatbestand nicht erfüllt. Kompensationsmaßnahmen für zusätzliche Versiegelungen sind daher nicht erforderlich.

Im Bereich der Abrundungssatzung befinden sich zahlreiche Bebauungsplangebiete, parkartige Grünflächen und öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Schule).

Flächen, die nach Auswertung der Luftbilder noch für eine Bebauung in Frage kommen könnten, wurden ausgewertet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Flächen im Innenbereich, für die keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum ist vom Vorkommen häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Diese weisen in der Regel stabile Populationen auf.

Die vorhandenen Wasserflächen sind in Grün- und Parkanlagen eingebettet, so dass sich auf Amphibien und Reptilien keine anderen als bisherige Auswirkungen ergeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen und damit Verstöße gegen die Verbote § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht zu erwarten.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmalpflege

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) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Vorgehensweise bei Bodenverfärbungen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.

Vorgehensweise bei Kampfmittelfunden

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Leitungsbestände

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände zum Schutz der

Leitungen und Kabel zu beachten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

Gestaltung

Die Inhalte der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung sind einzuhalten. Zusätzlich gilt für den Teilbereich 4, dass die Hauptdächer auch mit einem Neigungswinkel kleiner 40° , als flachgeneigtes Dach oder mit einem Flachdach, hergestellt werden können.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird für den Teilbereich 4 auch die Errichtung von Gebäuden mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach zugelassen. Diese Regelung gilt zusätzlich und im Zusammenhang mit der für die Entscheidung zum Baurecht geltenden Klarstellungssatzung für die Ortslage Kalkhorst.

9. Entscheidungen der Gemeinde im Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde hat sich mit Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und TÖB, die sie beteiligt hat, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beschäftigt. Die Gemeinde führt hier die wesentlichen Entscheidungen aus dem Abstimmungsprozess auf.

Die Teilfläche Nr. 1 im Ortszentrum an den Schliemann-Teichen wurde präzisiert und als Grünfläche dargestellt.

Die Flächen mit der Kennzeichnung Nr. 2 am Knotenpunkt der Neuen Reihe wurden dem planungsrechtlichen Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 zugeordnet; mittlerweile sind die Flächen bereits im Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst geregelt. Dadurch ergibt sich kein Regelungsbedarf mehr im Zuge der Klarstellungssatzung.

Die Flächen mit laufender Nr. 3 am Rankendorfer Weg wurden aus der Satzung der Klarstellung heraus genommen. Eine weitere Entwicklung in den Außenbereich ist nicht vorgesehen.

Die Flächen an der Schule, die als Teilfläche Nr. 4 gekennzeichnet sind, werden im Geltungsbereich der Satzung belassen. Ein Ausgleichserfordernis wurde aufgrund der Innenbereichslage aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst nicht gesehen. Es handelt sich um eine Fläche, die ohne weiteres durch Lage an Wegen bebaut werden kann.

Weitergehende Regelungen und Festsetzungen wurden nicht getroffen. Es gibt auch keine Regelung über Reglementierungen mehr zur Zahl der Wohneinheiten, wie dies ursprünglich vorgesehen war. Diese Regelungsmöglichkeit ist nach den Anforderungen für Klarstellungssatzung nicht gegeben. Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse für die Teilfläche Nr. 4 werden nicht gesehen.

Die Gemeinde Kalkhorst hat die rechtskräftigen Satzungen der Bebauungspläne Nr. 5.1 und 5.3 aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgelöst. Darüber hinaus werden die Flächen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 5.2 und Nr. 14 aus dem Satzungsbereich herausgelöst, weil hier eigenständige Festsetzungen gelten werden und ohne weiteres eine Bebauung nicht geregelt wird.

Für den Bereich der Teilfläche Nr. 4, bei der Schule, wird zusätzlich zur Ortsgestaltungssatzung für diesen Bereich geregelt, dass auch Flachdächer zulässig sind.

10. Festlegung zur Ortsgestaltung

Die Gemeinde Kalkhorst hat für den Teilbereich 4 der Klarstellungssatzung darüber befunden, dass von den Vorgaben der ansonsten für die Ortslage geltenden Ortsgestaltungssatzung abgewichen werden kann. Dachneigungen sollen auch kleiner 40° und als Flachdach zulässig sein.

Die Gemeinde Kalkhorst begründet dies unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung, räumlicher und sachlicher Geltungsbereich. Analog zu den Vorgaben wie für Bebauungspläne macht die Gemeinde Kalkhorst von der Möglichkeit der Festlegung von Festsetzungen zur Ortsgestaltung Gebrauch. Die Festsetzungen zur Ortsgestaltung sind unter Bezug auf die Landesbauordnung M-V geregelt. Danach wird von den ansonsten geltenden Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung für die Ortslage Kalkhorst zur Dachneigung für den Teilbereich 4 abgewichen und geringere Dachneigungen werden zugelassen.

Die Gemeinde Kalkhorst sieht somit eine hinreichende Begründung ihrer Belange.

Bei Überarbeitungen zur Ortsgestaltungssatzung wird der Teilbereich 4 entsprechend beachtet und geregelt. Es wird klargestellt, dass für den Teilbereich 4 der Klarstellungssatzung anderweitige Regelungen zur Dachneigung gelten.

Die Klarstellungssatzung für die Ortslage Kalkhorst wird zusätzlich als Anlage der Ortsgestaltungssatzung beigefügt.

11. Arbeitsvermerke

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Gemeinde Kalkhorst hatte bereits auf ihrer Sitzung am 10.11.2009 den Beschluss über die Abwägung und den Beschluss zur Satzung gefasst. Aus formalen Gründen wurde der Satzungsbeschluss vom 10.11.2009 wiederholt. Ein erneutes Beteiligungsverfahren wurde durch die Gemeinde Kalkhorst nicht durchgeführt, da es sich um eine Klarstellungssatzung handelt und die über Bebauungspläne geregelten Bereiche gesondert betrachtet werden.

Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt; zusätzlich werden die Belange der mittlerweile verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Nach dem Satzungsbeschluss soll die Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der Ausnahme der rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne in Kraft gesetzt werden.

Kalkhorst, den 04. AUG. 2014



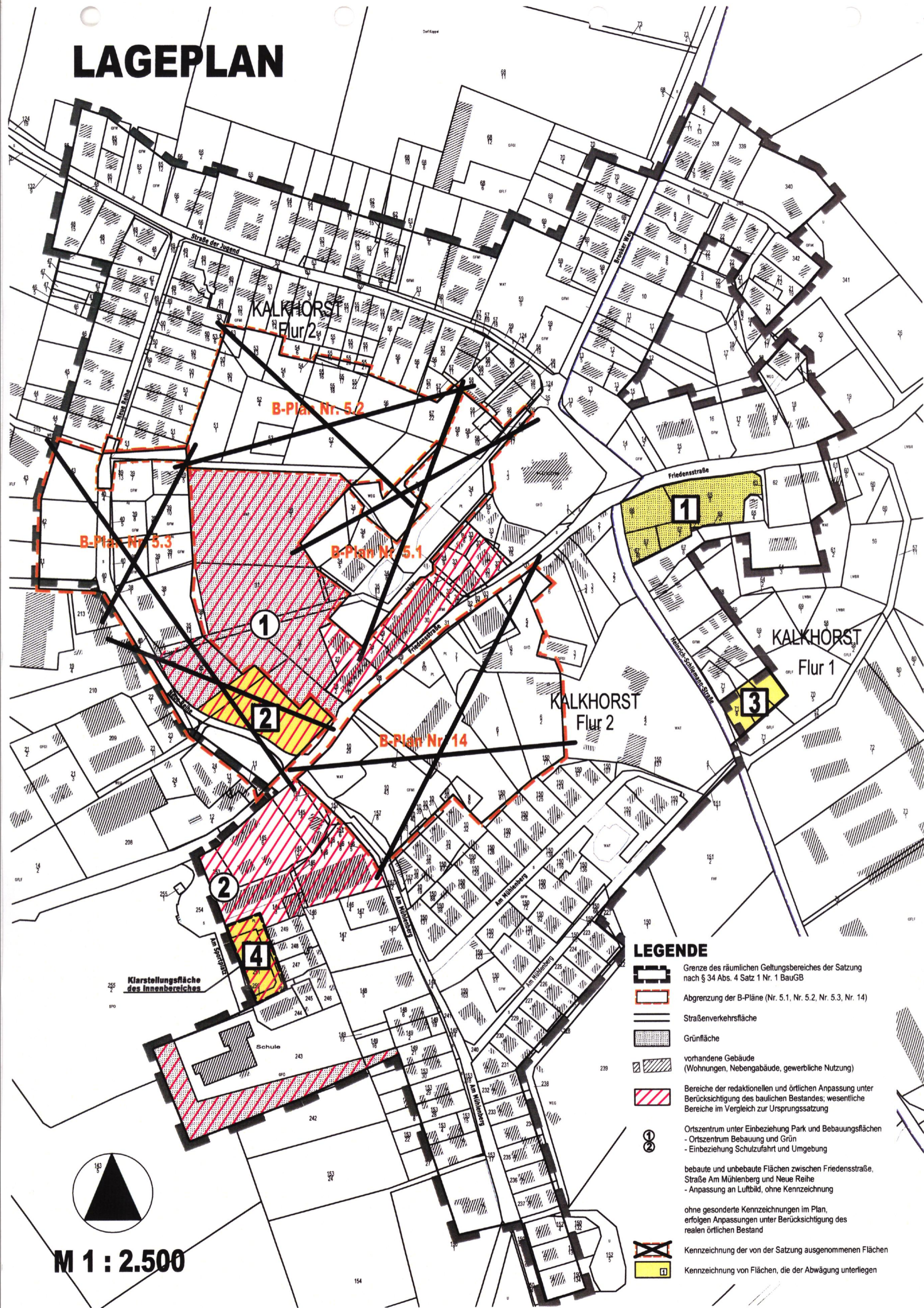
Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



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
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

LAGEPLAN



Klarstellungsfläche des Innenbereiches

LEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
-  Abgrenzung der B-Pläne (Nr. 5.1, Nr. 5.2, Nr. 5.3, Nr. 14)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Grünfläche
-  vorhandene Gebäude (Wohnungen, Nebengebäude, gewerbliche Nutzung)
-  Bereiche der redaktionellen und örtlichen Anpassung unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes; wesentliche Bereiche im Vergleich zur Ursprungssatzung
-  Ortszentrum unter Einbeziehung Park und Bebauungsflächen
- Ortszentrum Bebauung und Grün
- Einbeziehung Schulzufahrt und Umgebung
-  bebaute und unbebaute Flächen zwischen Friedensstraße, Straße Am Mühlberg und Neue Reihe
- Anpassung an Luftbild, ohne Kennzeichnung
-  ohne gesonderte Kennzeichnungen im Plan, erfolgen Anpassungen unter Berücksichtigung des realen örtlichen Bestand
-  Kennzeichnung der von der Satzung ausgenommenen Flächen
-  Kennzeichnung von Flächen, die der Abwägung unterliegen



M 1 : 2.500