

Zusammenfassung des Inhaltes der Bauvoranfrage:

1. Antrag und Gegenstand

- Vorhaben: Neubau eines Wohngebäudes (Doppelhaus oder zwei Einzelhäuser)
- Ort: Kalkhorst, OT Hohen Schönberg, Kalkhorster Straße
- Verwaltung: Landkreis Nordwestmecklenburg

2. Entscheidung zum Antrag auf Vorbescheid

- Doppelhaus: Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Gemeinde Kalkhorst bauplanungsrechtlich zulässig (§ 34 Abs. 1 BauGB).
- Zwei Einzelhäuser: Ebenfalls zulässig, aber auch nur innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.
- Außerhalb des Satzungsbereichs: Beide Varianten bauplanungsrechtlich unzulässig gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB (Gefahr der Zersiedlung/Splittersiedlung).

3. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

- Innerhalb Satzung: § 34 BauGB – Einfügung in Umgebung ist notwendig (Art, Maß, Bauweise, überbaubare Fläche).
- Außerhalb Satzung: § 35 BauGB – Ablehnung wegen möglicher Splittersiedlung, keine privilegierte Nutzung, negative Vorbildwirkung.

4. Prüfstatus

- Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschosszahl, Höhe) nicht abschließend geprüft, da entsprechende Angaben fehlen.
- Auch die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nicht abschließend geprüft.
- Diese Punkte sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu klären.

5. Hinweise und Auflagen

- Der Vorbescheid berechtigt nicht zum Baubeginn, er gilt für 3 Jahre ab Zustellung. (Der Bescheid ist vom 07.10.2024)
- Im Lageplan muss der Geltungsbereich der Satzung dargestellt werden.
- Baumbestand: geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V sind im Lageplan aufzunehmen, Eingriffe sind möglichst zu vermeiden. Falls unvermeidlich, ist ein begründeter Antrag mit Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Drain- und Vorflutleitungen müssen erhalten oder wiederhergestellt werden.
- Abstandsflächen und Brandschutz sind im Entwurf zu berücksichtigen.

6. Naturschutzrecht

- Eingriffe in geschützte Bäume nur mit Ausnahmegenehmigung möglich.
- Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass nötig (Ersatzstandorte, Verfügbarkeit, rechtliche Sicherung).

7. Rechtsmittelbelehrung

- Gegen den Bescheid kann innerhalb eines Monats Widerspruch beim Landkreis oder Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin erhoben werden.