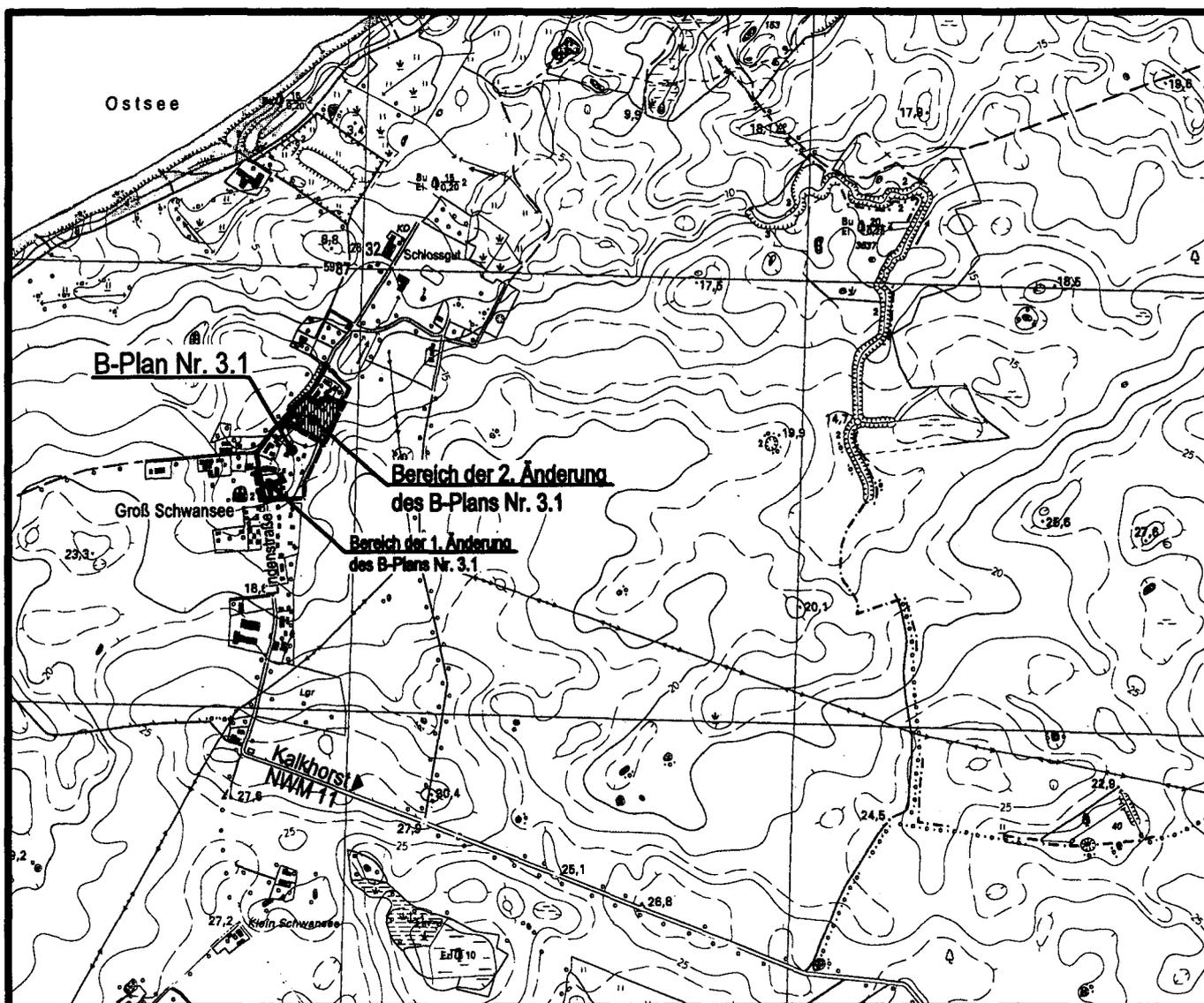


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.1
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS WOHNGEBIET
ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE
IN GROß SCHWANSEE
IM VERFAHREN NACH §13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 04. Juni 2013

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst	3
2. Allgemeines	4
2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
3. Gründe für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes	6
4. Planungsgrundlagen	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3 Flächennutzungsplan	11
4.4 Schutzgebiete	11
5. Planerische Zielsetzungen	13
5.1 Bebauung/ Nutzung	13
5.2 Verkehr	13
5.3 Ver- und Entsorgung	14
6. Verfahrensdurchführung	19
7. Festsetzungen im Einzelnen	22
7.1 Art der baulichen Nutzung	22
7.2 Maß der baulichen Nutzung	22
7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	23
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen	23
7.5 Größe der Baugrundstücke	24
7.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	25
7.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
7.8 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen - Sichtflächen	26
7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	26
7.10 Höhenlage	26
7.11 Verkehrsflächen	27
7.12 Immissionsschutz	27
7.13 Grünordnerische Festsetzungen	29
7.14 Flächennutzungen	30

7.15	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	30
8.	Flächenbilanz	35
9.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	36
10.	Auswirkungen der Planung	53
11.	Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme	53
11.1	Baudenkmale/ Bodendenkmale	53
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	54
11.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	54
11.4	Munitionsfunde	54
11.5	Belange des Artenschutzes	55
11.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	56
11.7	Entwicklungspflege	56
11.8	Lage baulicher Anlagen	56
11.9	Schutz der zu erhaltenden Bäume	56
11.10	Sicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	57
11.11	Gewässerschutz	57
11.12	Abfallentsorgung	57
TEIL 2 Ausfertigung		58
1.	Beschluss über die Begründung	58
2.	Arbeitsvermerke	58

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept 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 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. In der Gemeinde leben 1.859 Einwohner (Stand: 30.06.2010). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

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

Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Außerdem möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln. Dabei soll jedoch schonend mit der Umwelt umgegangen werden. Die landschaftlichen Vorzüge des Gebietes sollen bewahrt bleiben. Touristische Großvorhaben sind nicht vorgesehen. Für die Wohnfunktion sind maßgeblich die Potentiale in den Hauptorten der Gemeinde Kalkhorst und Elmenhorst zu nutzen. Dabei kommt es gerade in diesen Ortsteilen darauf an, die ursprünglich bebauten Flächen nach zu nutzen und die Ortslagen insgesamt umzugestalten. Auf ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bestandenen Flächen wurden in der Vergangenheit Gebäude für das Wohnen und für die Fremdenbeherbergung errichtet. Dies soll auch zukünftig so vorgesehen werden.

Die Bevölkerungszahl soll möglichst stabilisiert werden. Abwanderungen sollen durch die vorhandenen Vorzüge in der Wohnqualität verhindert werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer wurde durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen bereits aufgewertet und soll weiterhin verbessert werden. Die Ortslagen innerhalb des Gemeindegebietes sollen im Wesentlichen abgerundet werden. Entwicklungsziele bestehen maßgeblich in der für Fremdenverkehr vorzugsweise nutzbaren und zu entwickelnden Ortslage Groß Schwansee. Eine starke Durchgrünung der Ortslagen ist auch weiterhin beabsichtigt. Im Zuge der Dorferneuerungsplanung hat die Gemeinde ihre Zielsetzungen für die Ortslagen präzisiert. Gestaltungskonzepte wurden entwickelt. Insbesondere auch in Groß Schwansee findet eine starke Durchgrünung der Ortslage statt.

Der Ortsteil Groß Schwansee liegt direkt an der Ostsee.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 um das Schloss Groß Schwansee hat sich mit dem Park positiv entwickelt. Weitere Ressourcen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb einer

Hotelanlage bestehen in diesem Bereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Ferienanlage geschaffen. Die Bauflächen wurden so festgesetzt, dass eine Entwicklung im Rahmen von 300 Betten innerhalb der Ferienanlage möglich ist. Aufgrund der städtebaulichen Einordnung der Fläche wurde darauf orientiert, Synergien mit dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zu entwickeln. Hier befinden sich die Möglichkeiten für die Errichtung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist maßgeblich für die Errichtung von Anlagen der Beherbergungskapazität in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die innerhalb einer Grünanlage integriert werden sollen. Der Übergang zum Landschaftsraum ist durch entsprechende Anpflanzungen weich zu gestalten. Bauvorhaben innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits realisiert. Die Gemeinde Kalkhorst war auch stets bestrebt, hohe gestalterische Ziele umzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet östlich der Lindenstraße in Gross Schwansee wurde mit dem Ziel aufgestellt, planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnbebauungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen zu schaffen sowie den vorhandenen Bestand zu regeln.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst ist mit Ablauf des 19.04.2007 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

2. Allgemeines

2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 zu einem Teil überplant (sh. 3. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes).

Das Plangebiet befindet sich im Norden der bebauten Ortslage Groß Schwansee und umfasst nur einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3.1.

Es wird eingegrenzt von

- im Nordwesten: von der Lindenstraße,
- im Nordosten: vom Grundstück Lindenstraße 90,
- im Südosten: von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Südwesten: vom Grundstück Lindenstraße Nr. 84.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Der Geltungsbereich wurde während des Aufstellungsverfahrens geändert. Der Landkreis Nordwestmecklenburg regte in seiner Stellungnahme vom 09. November 2012 an, den Geltungsbereich zu ändern, da der Geltungsbereich mit dem Entwurf durch vorhandenen Gebäudebestand, entlang vorhandener Grundstücksgrenzen verläuft. „Da es in der Planung um die Herstellung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung geht und Grundstücksgrenzen sich jederzeit ändern können, sollte die Grenzziehung, hinsichtlich des beabsichtigten städtebaulichen Ziels, auch wenn hier nur die Planung aus dem Ursprungsplan übernommen wird, nochmals überdacht

werden.“ Die Gemeinde berücksichtigte die Anregung und passte den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 mit dem erneuten Entwurf entsprechend an.

Der Geltungsbereich für die 2.Änderung des B-Planes Nr. 3.1 ist gleichzeitig Bestandteil des B-Planes Nr.19 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Groß Schwansee. Letzterer dient der gesamtheitlichen planungsrechtlichen Regelung für die Ortslage Groß Schwansee. Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr.3.1 sollen konkrete Investitionsvorhaben, die den Zielen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 19 entsprechen, vorbereitet werden.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Amtliche Liegenschaftskarte (ALK); darüber hinaus der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert (ObVI), Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow, vom 3. Mai 2005 (Höhensystem HN).

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 Wohnbaulandgesetzes 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- 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 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Die Planzeichnung besitzt den gleichen Maßstab (M 1:1.000) wie der Ursprungsbebauungsplan. Die Festsetzungen und Darstellungen sind eindeutig zu entnehmen. Die Gemeinde bleibt somit auch für die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 bei dem gewählten Maßstab 1:1.000.

3. Gründe für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 wurde für die planungsrechtliche Vorbereitung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung aufgestellt. Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße wurde die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich zulässig. Es kann somit in der zweiten Reihe eine Bebauung mit einer Erschließung über private Flächen erfolgen.

Nun besteht das Planungsziel, die vorhandene bzw. planungsrechtlich vorbereitete städtebauliche Struktur um eine weitere Fläche zu ergänzen, die für die Bebauung vorzusehen ist. Hier war ursprünglich eine Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht vorgesehen. Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 für den Teilbereich getroffenen Festsetzungen - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland - soll hier teilweise nicht weiter verfolgt werden. Mit dem erneuten Entwurf wurde diese Fläche noch weiter zugunsten einer Bebauung in der sogenannten zweiten Reihe geändert.

Um das Planungsziel der Gemeinde zu erreichen, ist die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst notwendig.

Die Planungsabsicht der Gemeinde besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. der planungsrechtlich zulässigen Bebauung unter Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche in der nahen Umgebung des Grabens sollen weiterhin als private Grünflächen festgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Groß Schwansee. Der Ortsteil Groß Schwansee wird als Siedlungsstandort gefestigt.

Es wird auf die konkreten Ausführungen in den nachfolgenden Punkten dieser Begründung verwiesen.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Gemeinde Kalkhorst werden u.a. folgende Ziele benannt:

- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Mittelbereich Grevesmühlen im Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum.
- Das Gemeindegebiet zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bereiche an der Küste nordöstlich von Groß Schwansee (Brooker Wald) liegen innerhalb eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie zum FFH-Gebiet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

RREP 3.1.1 Ländliche Räume

„(4) Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und

Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.“

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst.

Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkkniederung“ sowie zum FFH-Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald“ ausgewiesen.

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume

„(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden. (nachrichtlich aus 3.1.4 (1) LEP)“

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.

RREP 3.1.3 Tourismusräume

„(2) In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.“

- In der Gemeinde, insbesondere durch die Ortslage Groß Schwansee und entlang der Küste, führt das regional bedeutsame Radroutennetz.

RREP 4.1 Siedlungsstruktur

„(1) Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen

untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion sollen gesichert werden.

(2) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Verdichtung und Umnutzung von Siedlungsflächen abzudecken. Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind. Neue Wohnbauflächen sind an die bebaute Ortslage anzulehnen. **(Z)**

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. **(Z)** ...

(5) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden und die Siedlungstätigkeit soll auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden. Die Entstehung von Siedlungsbändern soll vermieden werden.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.“

RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

„(1) Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Erhaltungs-, Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und Bausubstanz der Städte und Dörfer berücksichtigen und diese zukunftsfähig gestalten, um auch weiterhin die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder zu sichern. Vorzugsweise soll auf die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne hingewirkt werden.

...

(5) Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. ...

(8) Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Für ihre regionale und städtebauliche Einordnung gelten die Ziele und Grundsätze nach Kap. 4.1 sinngemäß. Einer Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden.“

RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz

„(1) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.“

(2) Die Nutzungsansprüche an Naturgüter sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt (nachrichtlich aus 5.1 (2) LEP“)...

(4) In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen. (Z) (nachrichtlich aus 5.1 (4) LEP

Die Bereiche der Naturschutzgebiete sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

(5) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. (nachrichtlich aus 5.1 (5) LEP)

Die Wasserflächen des Küstenbereiches vor Groß Schwansee gehören zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) und sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt in seiner landesplanerischen Stellungnahme (vom 17. Oktober 2012 und ebenso vom 21. März 2013) mit, dass die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. „Im Umfeld der Änderungsfläche sind im Bebauungsplan Nr. 3.1 bereits Wohngebietsflächen in zweiter Reihe ausgewiesen, so dass die städtebauliche Struktur für Groß Schwansee nicht untypisch ist (vgl. 4.1 (1) RREP WM). Insofern werden mit der vorliegenden Änderung Flächen innerhalb der Ortslage Groß Schwansee in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung der Planungsabsicht kann somit eine Umnutzung bzw. Verdichtung von

Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM). Weiterhin ist es der Gemeinde Kalkhorst möglich, durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. Pkt. 4.1 (5) RREP WM).“

Auf Grund des geringen Umfangs der Ergänzung des Allgemeinen Wohngebietes in der sogenannten zweiten Reihe wird davon ausgegangen, dass ein Flächenbedarf im Zuge des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet gedeckt wird. Groß Schwansee gilt als beliebter Wohnstandort.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst sind zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt, inklusive der wirksamen Änderungen des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst.

Maßgeblich zur Beurteilung ist der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst heran zu ziehen; Änderungen des Teilflächennutzungsplans sind im Bereich des Plangebiets nicht vorgenommen worden.

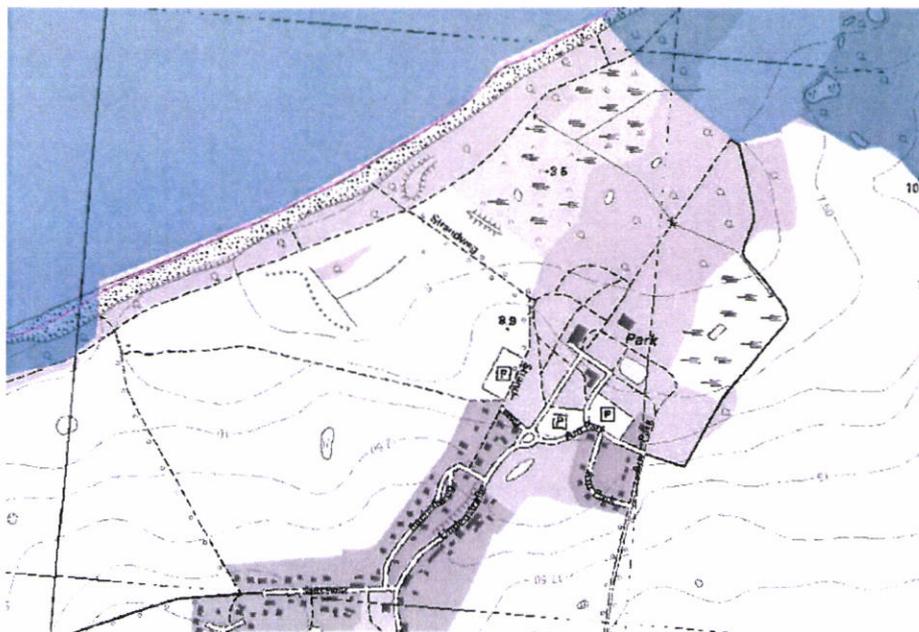
Größtenteils ist im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 eine Wohnbaufläche dargestellt; entlang des Grabens als Dauergrünland (Fläche für die Landwirtschaft). Der vorliegende Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

4.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete

Nördlich der Ortslage Kalkhorst sind folgende Gebiete zu finden:

- FFH- Gebiet: "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) in einer Entfernung mehr als ca. 650-700m vom Plangebiet; vor Groß Schwansee gehören nur die Wasserflächen zum FFH-Gebiet.
- Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

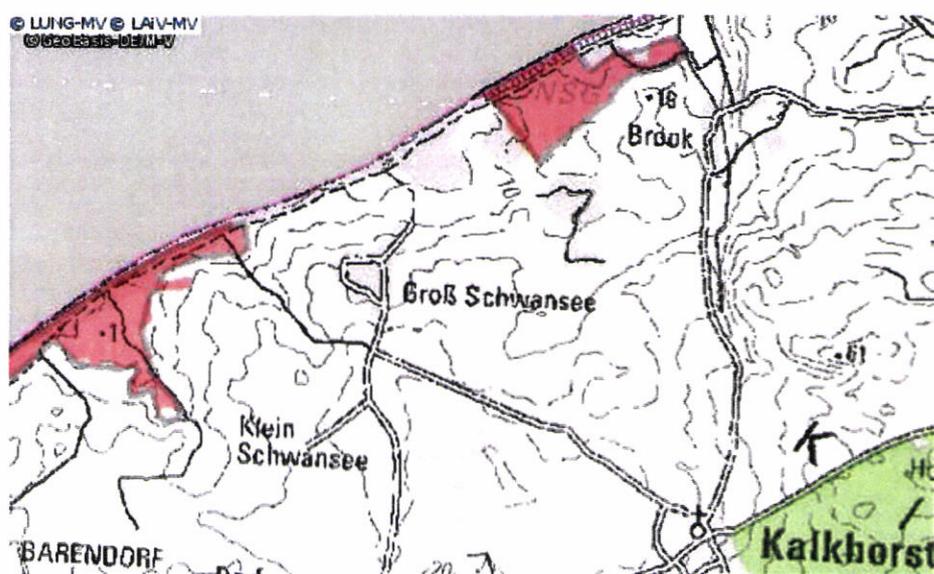


Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de: FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der Umgebung der Ortslage Groß Schwansee sind folgende Naturschutzgebiete/ Landschaftsschutzgebiete zu finden.

- NSG „Brooker Wald“ (Nr. 24), nordöstlich von Groß Schwansee
- NSG „Küstenlandschaft zw. Priwall u. Barendorf m. Harkenbäkniederung“ (Nr. 144) □ Nummer: 144, nordwestlich von Groß Schwansee
- LSG Lenorenwald, südöstlich von Groß Schwansee (Nr. 113)



Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de:
NSG (rot) und LSG (grün)

Geschützte Biotope/ Alleen

In der Ortslage Groß Schwansee sowie ihrer näheren Umgebung sind folgende geschützten Biotope/ Alleen zu finden:

- westlich der Allee (Nr. NWM04870, GIS-Code: 0404-111B5122), permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Kopfbaum (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg)
- östlich der Allee (Nr. NWM04876, GIS-Code: 0404-111B5128), permanentes Kleingewässer; Staudenflur (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.)

Die Neuanpflanzungen entlang Straße unterliegen als Allee dem Schutz des §19 Naturschutzausführungsgesetz M-V.

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten sowie der Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

5. Planerische Zielsetzungen

5.1 Bebauung/ Nutzung

Die Grundstücke an der Lindenstraße sind bereits bebaut und werden als Wohnhäuser genutzt. Die Art der baulichen Nutzung wurde bereits mit der rechtskräftigen Bauleitplanung entsprechend festgesetzt und Erweiterungsmöglichkeiten für das Wohnen auf den rückwärtigen Grundstücken zugelassen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst besteht das Planungsziel, die vorhandene bzw. planungsrechtlich vorbereitete städtebauliche Struktur um eine weitere Fläche zu ergänzen, die für die Bebauung vorzusehen ist. Hier war ursprünglich eine Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht vorgesehen. Mit dem erneuten Entwurf wurde diese Fläche noch vergrößert. Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 für den Teilbereich getroffenen Festsetzungen - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland - soll hier teilweise nicht weiter verfolgt werden.

Die Planungsabsicht der Gemeinde besteht in der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der benachbarten städtebaulichen Struktur und der Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung. Der verbleibende rückwärtige Grundstücksbereich nahe dem Graben soll weiterhin als private Grünfläche festgesetzt sein.

Die Wohnnutzung soll erhalten bzw. ergänzt und gestärkt werden.

Die Bebauung soll ortstypisch als Einzelhaus und offener Bauweise mit einem Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss ermöglicht werden.

5.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Groß Schwansee befindet sich im Nordwesten des Gebietes der Gemeinde Kalkhorst.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Schönberg bzw. Grevesmühlen in ca. 20 km Entfernung.

Groß Schwansee ist vom Ortsteil Kalkhorst aus zu erreichen, oder über den Neuhäger Weg als Abzweig von der Landesstraße L 01.

Entlang der Lindenstraße wurden auf der Grundlage des Regionalen Radwegkonzeptes Westmecklenburg überregionale touristische Radweg ausgewiesen. Hier verlaufen die überregional bedeutsamen Radwege des Tourismusverbandes M-V „Westlicher Backstein-Rundweg“ und „Ostseeküsten-Radweg“.

Das Plangebiet wird durch die Anbindungen an die Lindenstraße erschlossen.

Interne Erschließung

Die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Die Grundstücke, die direkt an der Lindenstraße liegen, sind somit entsprechend über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Erschließung der hinter liegenden Grundstücke wird über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Auf Grund der innerörtlichen Lage wird generell davon ausgegangen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist. Entsprechende vertragliche Regelungen sind zwischen Grundstückseigentümer/ Bauherren und Zweckverband Grevesmühlen zu treffen.

Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seinen Stellungnahmen vom 06. November 2012 und vom 05. April 2013 mit, dass gegen die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst keine Einwände bestehen. Da es sich um die Bebauung in zweiter Reihe handelt, sind für die Leitungstrassen zur Versorgung Dienstbarkeiten notwendig. Dies ist im Genehmigungsfreistellungsverfahren bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen und vom Antragsteller vorzulegen. Alle damit im Zusammenhang entstehenden Kosten sind durch den Anschlussnehmer zu tragen.

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden. Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen.

Trinkwasserschutzzonen werden mit dem ausgewiesenen Plangebiet nicht berührt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in der Ortslage Groß Schwansee zentral entsorgt, so dass auch für die Erweiterung der Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen ist, dass die Entsorgung gesichert ist.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seinen Stellungnahmen vom 06. November 2012 und 05. April 2013 mit, dass gegen die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst keine Einwände bestehen. Da es sich um die Bebauung in zweiter Reihe handelt, sind für die Leitungstrassen zur Entsorgung Dienstbarkeiten notwendig. Dies ist im Genehmigungsfreistellungsverfahren bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen und vom Antragsteller vorzulegen. Alle damit im Zusammenhang entstehenden Kosten sind durch den Anschlussnehmer zu tragen.

In Groß Schwansee besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Über ein Abwasserpumpwerk wird das Schmutzwasser in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes gepumpt. Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung befinden sich Schmutzwasserleitungen. Die vorhandenen Grundstücke sind durch Grundstücksanschlüsse an diese Leitungen angebunden. Sollte eine Teilung der Grundstücke vorgesehen sein und die vorhandenen Grundstücksanschlüsse gemeinschaftlich genutzt werden, wurde durch den ZVG folgender Hinweis im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3.1 gegeben: Gemäß § 13 Abs. 2 –Grundstücksentwässerungsanlage– kann der Zweckverband ausnahmsweise den Anschluss mehrerer Grundstücke an einen gemeinsamen Grundstücksanschluss zu lassen. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die beteiligten Grundstückseigentümer die Verlegung, die Unterhaltungs- und Benutzungsrechte und –pflichten schriftlich festlegen und durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit oder durch Baulast sichern. Dieser Nachweis ist durch den Bauherrn vor Baubeginn zu erbringen. Wird für jedes Teilstück ein separater Grundstücksanschluss gefordert, so werden die Anschlüsse durch den Zweckverband hergestellt. Die Kosten für das Verlegen dieser Anschlüsse sind durch den jeweiligen Bauherrn zu tragen. Besteht zum Schmutzwasserkanal kein natürliches Gefälle, so sind durch den Grundstückseigentümer auf dessen Kosten der Einbau und der Betrieb einer Hebeanlage zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Grundstückes zu veranlassen. Aufgrund des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wird das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst in dem Klärwerk Dassow entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann nach Abschluss entsprechender Verträge über öffentliche Anlagen des ZVG gesichert werden.

Das Niederschlagswasser wird in der Ortslage Groß Schwansee zentral abgeleitet, so dass auch für die Erweiterung der Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen ist, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert ist.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seinen Stellungnahmen vom 06. November 2012 und vom 05. April 2013 mit, dass gegen die

vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst keine Einwände bestehen. Da es sich um die Bebauung in zweiter Reihe handelt, sind für die Leitungstrassen zur Entsorgung Dienstbarkeiten notwendig. Dies ist im Genehmigungsfreistellungsverfahren bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen und vom Antragsteller vorzulegen. Alle damit im Zusammenhang entstehenden Kosten sind durch den Anschlussnehmer zu tragen. Es wird auf den vorhergehenden Absatz zur Schmutzwasserableitung verwiesen.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Wird es im Rahmen der Erschließung erforderlich, neue Anschlüsse für Trink- und Abwasser zu verlegen und ist dafür die Öffnung von Straße oder Gehweg erforderlich, ist dafür die schriftliche Zustimmung des Straßenbaulastenträgers, hier der Gemeinde Kalkhorst, erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 16/3, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben/ Küste“ befindet. Der Wasser- und Bodenverband stimmte der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst in seiner Stellungnahme vom 29. Oktober 2012 zu.

Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Kalkhorst" gewährleistet. Die Löschwasserversorgung in Groß Schwansee wird über natürliche und für diesen Zweck ausgebaute Gewässer gesichert. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den nördlich gelegenen Teich gesichert werden, an diesem ist eine Löschwasserentnahmestelle vorhanden.

Die Löschwasserbereitstellung wird durch die Gemeinde gesichert.

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über die Lindenstraße.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V teilte in seiner Stellungnahme vom 21. November 2012 mit, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, Brandschutz ist ebenfalls am Planverfahren beteiligt und gibt allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung. Der Nachweis des Grundschutzes obliegt der Gemeinde (sh. Vorhergehende Ausführungen).

Energie

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden

Die Ortslage Groß Schwansee wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Auf Grund des Bestandes sowie der Stellungnahmen der E.ON edis AG geht die Gemeinde davon aus, dass ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON e.dis AG durch Erweiterung der Anlagen möglich.

Die E.ON edis AG teilte in ihren Stellungnahmen vom 19. Oktober 2012 und vom 19. März 2013 mit, dass gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 keine Bedenken bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei konkreten Maßnahmen Einweisungen durch den Meisterbereich der E.ON edis AG notwendig sind.

Hinsichtlich der Versorgung mit Erdgas teilte die E.ON Hanse AG in ihren Stellungnahmen vom 08. Oktober 2012 und vom 14. März 2013 mit, dass im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind. Weitere regionale/ überregionale Versorger wurden am Planverfahren beteiligt.

Telekommunikation

Groß Schwansee ist über die Knotenvermittlungsstelle Kalkhorst an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Im Plangebiet und in direkt angrenzenden Flächen befinden sich Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG. Die Leitungen sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Deutsche Telekom ist vor Baumaßnahmen zu beteiligen, damit eine genaue Einweisung zur Lage der Leitungen erfolgen kann, um somit Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden.

Diese Einweisung bezieht sich auf sämtliche Flächen, auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an den Anlagen der Telekom nicht zu beeinträchtigen.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig mindestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um eine Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger vornehmen zu können, um den rechtzeitigen Ausbau der Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können. Maßnahmen sind für den Antragsteller kostenpflichtig.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen mit dem Fernmeldeversorger zu führen, um keine Beeinträchtigungen der Leitungen zu erfahren.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschl. Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten.

Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger an der Lindenstraße bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden, Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Der Grundstücksbesitzer ist Abfallbesitzer gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung von belastetem Bodenaushub verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der technischen Regeln für Gefahrstoffe - TRGS 519 und/ oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, in Schwerin, zu erfolgen.

Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten: Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

6. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 im Verfahren nach § 13a BauGB auf.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage Groß Schwansee schätzt die Gemeinde die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig ein.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Planungsziele sollen in geänderter Form weiterverfolgt werden.

Die Gemeinde Kalkhorst zielt auf eine Erweiterung der Baugebietsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie der bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauungsmöglichkeiten und der Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung.

Die weiteren Grundstücksbereiche in der Nähe des Grabens sollen als private Grünflächen festgesetzt werden.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht erforderlich.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der Planänderung wird die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet auf eine rückwärtige Grundstücksfläche, die bisher als Grünfläche festgesetzt ist, erweitert. Für die weiteren Grundstücksflächen bleibt die Festsetzung als private Grünfläche weiterhin erhalten.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,52 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.
- Ein kumulierender Bebauungsplan der Innenentwicklung - also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - wird mit dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Groß Schwansee aufgestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19. Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für den B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst wurde eine überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt, um zu prüfen, inwiefern der Bebauungsplan Nr. 19 Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen. Das Ergebnis ist in einer Zusammenfassung dargestellt. Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da das Plangebiet (sowohl der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 als auch des B-Planes Nr. 19) als anthropogen geprägte Siedlungsfläche einzuschätzen sind. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ergeben sich mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 19 keine anderen Ziele als bei der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 3.1. Mit dem Ziel der gesamtheitlichen planungsrechtlichen Regelung für die Ortslage Groß Schwansee wird die Einbeziehung der Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 in den B-Plan Nr. 19 vorgesehen. Aufgrund des Planungsumfanges und der Auswirkungen auf die Öffentlichkeit und betroffenen Bürger wird das Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 19 2-stufig durchgeführt.

- Nördlich der Ortslage Kalkhorst ist das FFH- Gebiet: "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) in einer Entfernung mehr als ca. 650-700m vom Plangebiet zu finden; vor Groß Schwansee gehören nur die Wasserflächen zum FFH-Gebiet.

Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Die Auswirkungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind als gleichartig zu den derzeitigen planungsrechtlichen Verhältnissen einzuschätzen.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

- In der Umgebung der Ortslage Groß Schwansee sind folgende Naturschutzgebiete/ Landschaftsschutzgebiete zu finden:
 - NSG „Brooker Wald“ (Nr. 24), nordöstlich von Groß Schwansee
 - NSG „Küstenlandschaft zw. Priwall u. Barendorf m. Harkenbäkniederung“ (Nr. 144) Nummer: 144, nordwestlich von Groß Schwansee
 - LSG Lenorenwald, südöstlich von Groß Schwansee (Nr. 113)

Auf Grund der vorliegenden Bebauungsplanänderung und des Abstandes der NSG/ des LSG zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist ein gemäß § 18

Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützter Baum vorhanden. Dieser ist nicht von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen und wird wie bereits im Ursprungsplan Nr. 3.1 nachrichtlich übernommen und zum Erhalt festgesetzt.

- Gemäß §§ 19 und 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale oder weitere Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.1 ist mit einer geringeren verkehrlichen Frequentierung zu rechnen. Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planänderung nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3.1 verringert sich die Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung von Baugebietsflächen und Grünflächen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Auswirkungen bezüglich der Zielarten der Natura 2000-Gebiete werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung betrachtet. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Der Nachweis wird während des Planverfahrens erbracht. Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Punkt 9. dieser Begründung)
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.

- Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und erhielt Gelegenheit zur Äußerung, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB vorgenommen wurde.

Die Öffentlichkeit wurde hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt. Da es im Laufe des Aufstellungsverfahrens zu Änderungen nach dem Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf kam, erfolgte eine erneute Beteiligung mit dem geänderten Entwurf gemäß § 4a BauGB.

7. Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Art der baulichen Nutzung

"In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig."

Damit sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen.
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe.
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzung wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.1 getroffen. Das Allgemeine Wohngebiet wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich erweitert. Die Festsetzungen gelten nunmehr auch für diesen Bereich.

Dies entspricht bereits den Zielsetzungen der Gemeinde für den Ursprungsbebauungsplan.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Traufhöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt,
- der maximal zulässigen Firsthöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,

bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches in unterschiedlicher Weise festgesetzt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 entlang der Lindenstraße erfolgt eine Regelung des Bestandes in Bezug auf die überbaubare Grundfläche und die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die überbaubare Grundstücksfläche gilt gemäß Bestand.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind gebäudebezogen gemäß baulichem Bestand in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt.

Die Festsetzungen wurden gemäß Ursprungsbebauungsplan, der Satzung über den B-Plan Nr. 3.1, berücksichtigt.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ist das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan die Grundflächenzahl mit 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Dies wird weiterhin beibehalten. Damit wird im Wesentlichen der im Ort vorherrschenden Bebauungsdichte entsprochen. Es wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Eine dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende aufgelockerte und der vorhandenen Siedlung angepasste Bebauung wird vorbereitet.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Traufhöhe und zur maximal zulässigen Firsthöhe und die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise für die Neubebauung entsprechen den im Ort typischen Ausnutzungskriterien.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, wie Gauben, Frontispiz/ Mittelrisalit und Zwerchhäuser.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage wird definiert (sh. Pkt "Höhenlage" nachfolgend in dieser Begründung).

7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

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

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein, um somit Einfluss auf eine lockere Bebauung in der 2. Reihe zu nehmen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es besteht bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.1 das Planungsziel, an der Lindenstraße die ortstypische städtebauliche Struktur zu erhalten. Dies findet durch die Festsetzung der

überbaubaren Bereiche mit Baugrenzen Beachtung. Darüber hinaus wird eine ergänzende Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden grundstücks- und gebäudebezogen festgesetzt. Der Rahmen einer möglichen künftigen Bebauung wird somit fest definiert. Durch die Festsetzung grundstücksbezogener Baugrenzen wird die städtebauliche Struktur hinreichend bestimmt.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt, speziell die veränderten Grundstücksgrenzen. Die Lage der Baugrenzen auf den rückwärtigen Grundstücken wurde dem angepasst.

"Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von maximal $\frac{1}{4}$ der Gebäudefront zulässig."

Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Mit der Lage der überbaubaren Flächen werden die bereits vorhandenen Gebäude berücksichtigt und es wird Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes genommen. Damit die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche überschritten werden dürfen, wurde eine entsprechende Ausnahme formuliert.

Da keine weiteren Festsetzungen getroffen sind, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 zugelassen werden, ebenso bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auf § 23 BauNVO wird hingewiesen.

Die Festsetzung ist bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffen worden und gilt weiterhin.

Die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung M-V sind einzuhalten. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Kriterien des §6 Abstandsflächen, Abstände – i.V.m. § 32 Dächer – der LBauO M-V einzuhalten. Ausnahmsweise kann eine Antrag auf Abweichung gemäß § 67 LBauO M-V begründet gestellt werden, wenn die Festsetzungen des § 30 Abs. 2 Nr. 1 der LBauO M-V erfüllt werden.

7.5 Größe der Baugrundstücke

"Innerhalb des WA4-Gebietes sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 600 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig."

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan war für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt, dass hier die Grundstücke in einer Mindestgröße von 600 m² vorzusehen sind. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes mit der zulässigen Mindestgrundstücksgröße beschäftigt. Sie entspricht dem Ansatz der Gemeinde, der auch der Bemessung der überbaubaren Fläche zugrunde lag. Ziel der Gemeinde ist es, eine zu starke Überbauung auszuschließen und eine Grundlage für die zukünftige Parzellierung zu legen. Die Mindestgrundstücksgröße wird deshalb mit 600 m² festgelegt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass zwar bei einzelnen Grundstücken ausnahmsweise eine 10 %ige Abweichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein soll. Da sich die Parzellierung nicht immer genau auf Vielfaches von 600 m² ergeben wird, wird diese ausnahmsweise Regelung als zweckmäßig erachtet.

Die Festsetzung gilt weiterhin.

7.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

"Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten."

Es wird klargestellt, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Es wird auf die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Siehe Ausführungen unter vorhergehendem Punkt dieser Begründung.

Durch diese Festsetzung besteht innerhalb der Grundstücke im rückwärtigen Bereich die Möglichkeit Nebenanlagen, z.B. für gärtnerische Nutzung, zu errichten.

7.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

"Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus im Gebiet WA4 auf maximal 2 Wohnungen begrenzt."

Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegengewirkt. Sie trägt zur Erhaltung des typischen städtebaulichen Charakters bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. So wird bspw. auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht. Die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten gilt je Einzelhaus.

7.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen

"Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur."

Diese Flächen werden an den Grundstückszu-/ -ausfahrten an den privaten und öffentlichen Grundstücken festgesetzt. Damit können Sichtbehinderungen bei der Ausfahrt auf die Lindenstraße vermieden werden.

Die Festsetzung erfolgte bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan.

7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Diese Flächen werden zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgung auf den an der Straße liegenden Grundstücken festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke in der 2. Reihe zu sichern.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechende Flächeninanspruchnahme getroffen. Darüber hinaus sind entsprechende privatrechtliche Sicherungen vorzunehmen.

7.10 Höhenlage

"Die konstruktive Sockelhöhe darf im Gebiet WA1 maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem Gebiet WA4 maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils. Die Bezugspunkte werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen."

Für das festgesetzte Baugebiet werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt. Ebenso wird die Sockelhöhe definiert und festgesetzt. Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt (sh. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung in dieser Begründung).

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen. Die

Höhenentwicklung entspricht der Bauweise im ländlichen Raum, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet werden soll.

Für die rückwärtigen Gebäude in der 2. Reihe sind Überschreitungen des Bezugspunktes bis zu 0,60 m zulässig. Hier ist ein größerer Spielraum aus Sicht der Gemeinde möglich. Die Gebäude werden in die vorhandene Geländesituation eingepasst.

7.11 Verkehrsflächen

Für die Gebäude in der 2. Reihe im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird überwiegend die giebelständige Ausrichtung zur Lindenstraße gewählt. Hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke wird dies so gewählt, um eine möglichst hohe Belichtung in den Wohngebäuden zu gewähren und somit den Anforderungen an heutige Wohn- und Lebensansprüche gerecht zu werden.

Die Festsetzung entspricht dem Festsetzungsgehalt des Ursprungsbebauungsplanes und wird nun ebenso auf die Erweiterung des WA 4 angewendet.

7.12 Immissionsschutz

Immissionsschutz - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.

Verkehrslärm - Straßenverkehr

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes erfolgte die Auseinandersetzung mit dem Verkehrslärm.

Die Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.1 übernommen. Die hier getroffenen Festsetzungen besitzen weiterhin Gültigkeit.

Aus der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 3.1 wird übernommen:

"Es gelten die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1.b.". Es dürfen in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) die Immissionsrichtwerte außen tags von 55 dB(A) und nachts von 45 bzw. 40 dB(A) nicht überschritten werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst hat sich die Gemeinde mit einer möglichen Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auseinandergesetzt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.1 ist diese Auseinandersetzung übertragbar. Da jedoch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.1 nördlicher als das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt, ist von einer geringeren Verkehrslärmbelastung auszugehen. Da jedoch Prognoseunsicherheiten bestehen können, werden die gleichen Annahmen und Festsetzungen getroffen, wie auch im Bebauungsplan Nr. 12. Flächen beider Geltungsbereiche liegen unmittelbar an der Lindenstraße.

Die Gemeinde hat ihr Entwicklungskonzept für die verkehrliche Anbindung entwickelt und ausgebaut. Danach sind Parkplätze am Strand und Parkplätze am Schloss realisiert worden. Dadurch werden die Strandbesucher schon vor dem Ort auf strandnahe Parkplätze geführt. Die übrigen Parkplätze dienen Besuchern für das Schloss und auch Gästen und Tagesbesuchern. Vorrangig wird jedoch vor dem Ort die zielgerichtete Aufnahme von Strandbesuchern erfolgen.

Aufgrund einer früheren Schalluntersuchung kann davon ausgegangen werden, dass es im straßennahen Bereich, für die bereits vorhandene Bebauung, zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts in abwägbaren Bereichen kommt. Die Einhaltung der Mischgebietswerte wäre möglich. Im straßenfernen Bereich, können unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse, die im Rahmen der Untersuchung sehr großzügig angesetzt worden waren, die Werte für Allgemeine Wohngebiete erreicht werden. Das bedeutet, dass in einem Abstand von etwa 30 m nachts bzw. 20 m tags die Werte für Allgemeine Wohngebiete erreicht werden können. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Ziel die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Zur Präzisierung der Planungsabsichten wurden die Beurteilungspegel bestimmt und auf der Grundlage der Beurteilungspegel wurden Lärmpegelbereiche ermittelt. Danach sind innerhalb der überbaubaren Flächen die Anforderungen der LPB II im straßenfernen und LPB III im straßennahen Bereich zu erfüllen.

Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III sind bereits erfüllt, wenn die heute übliche Wärmeschutzverglasung verwendet wird.

Zum Schutz empfindlicher Nutzung, Wohnnutzung, vor Verkehrslärm wird für die Bereiche, für die der Lärmpegelbereich III gilt, folgendes festgesetzt:

Die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind in diesen Bereichen zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren. Ersatzweise wird für straßenzugewandte Gebäudefronten gemäß Berechnung Lärmpegelbereich III festgesetzt; dass heißt, die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III sind zu erfüllen.

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der aufgeführten Tabelle der Berechnung aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämpfung der Außenbauteile einzuhalten.

Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegel- erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der bereich Außenbauteile $R'_{w, res 1}$ [dB(A)]

Wohnräume Büroräume

III 35 30

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt, Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Für überwiegende Bereiche an der Lindenstraße handelt es sich um die Regelung des Bestandes. Aufgrund des erstellten Gutachtens im Zusammenhang mit früheren Planungen (Bebauungsplan Nr. 12) kann

Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt. Diese dient den Baugrundstücken und wird gärtnerisch genutzt. Während des Aufstellungsverfahrens wurde diese Grünfläche angepasst.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölze sind gemäß Planzeichnung - Teil A dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzungen sind bereits im Ursprungsbebauungsplan in gleicher Weise getroffen worden und werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Festsetzungen sind bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.1 getroffen und werden hier mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 übernommen.

Auf Grund der Änderung der geplanten Bebauung wird die Fläche (Festsetzung gemäß Planzeichnung) in ihrer Lage leicht verändert; die Größe ist jedoch gleich geblieben. Für das im südlichen WA 4-Gebiet planungsrechtlich zusätzlich für die Überbauung vorbereitete Grundstück wurden unter Bezug auf die Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

7.14 Flächennutzungen

Es werden zusätzlich zu den genannten folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Wasserflächen, Gräben,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Gewässerschutzstreifen: da sich die gesetzliche Grundlage änderte und der Gewässerrandstreifen nunmehr in einer Breite von 5m (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zu berücksichtigen ist, wurde hier die nachrichtliche Übernahme entsprechend vorgenommen (anstelle von früher 7m).

7.15 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.1 übernommen. Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage der bestehenden Ortsgestaltungssatzung getroffen.

Es werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen für:

- Baukörperausbildung
- Dächer
- Außenwände
- Fassadenöffnungen
- Sonstige Festsetzungen
- Bußgeldvorschrift.

Baukörperausbildung

Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf 1,3:1 im Gebiet WA1 nicht unterschreiten. Im Gebiet WA4 darf das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper 1,2:1 nicht unterschreiten.

Für die straßenbegleitende Bebauung im Gebiet WA1 wird das für Dörfer typische Verhältnis für Länge und Breite der Gebäude festgesetzt. Bei den Gebäuden in 2. Reihe ist auch ein anderes, kleineres Verhältnis vorstellbar und wird daher festgesetzt.

Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen im Gebiet WA1 nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Neubauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Neubauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

Garagen sind als Neubauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite im Gebiet WA1 zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden Garagen in Vorgartenbereich an der Lindenstraße ausgeschlossen. Somit wird positiver Einfluss auf die straßenbegleitende Bebauung und das Ortsbild genommen. Da die Baugrenzen eng um den baulichen Bestand bzw. kleinteilig für die Neubebauung in der zweiten Reihe festgesetzt wurden, wird darauf hingewiesen, dass bei sich überlagernden Festsetzungen die einschränkendere Festsetzung anzuwenden ist. Es ist auch die Möglichkeit einzubeziehen, dass der Bestandsschutz verloren geht und im Zuge einer Neubebauung anstelle des Bestandes entsprechender Regelungsbedarf besteht.

Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Höhe des jeweils nächstgelegenen auf der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunktes. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand.

Mit der Festsetzung der Höhe für Nebengebäude wird Einfluss auf die Struktur des Gebietes genommen. Die Nebengebäude bleiben in ihrer Höhe hinter den Hauptgebäuden zurück.

Dächer

Die Dächer sind nur mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken.

Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

In den WA-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigung oder mit Pultdach von 10° bis 20° zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen. Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig. Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

Liegende Dachfenster sind im Gebiet WA1 nur auf den der Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Der Ausschluss von liegenden Dachfenstern auf der straßenzugewandten Seite wird für das Gebiet WA1 den straßenbegleitenden Grundstücken festgesetzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um ein einheitliches Bild der Dachflächen entsprechend dem typischen Dorfbild zu erhalten.

Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppegauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

Frontispize und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes und/ oder rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung oder geputzte Wandflächen zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit rotem Ziegel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verfugen. Fachwerk mit Ausfachung ist zulässig.

Sockel sind aus Ziegel oder Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige, hellgrau oder ziegelrot zu streichen.

Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

Auflockerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glaskonstruktionen verwendet werden.

Die Festsetzungen werden gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst festgesetzt.

Fassadenöffnungen

Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen umschlossen sein.

Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 qm sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen zulässig.

Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Blumenfenstern).

Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen. Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.

Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

Fenster sind in den Farben weiß, grün, blau, dunkelbraun oder hellgrau zu halten. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün, blau, rotbraun, dunkelbraun oder hellgrau zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Wohngebietes als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.

Als Bezugspunkt für die Einfriedungen an der Lindenstraße gilt als angrenzende öffentliche Fläche, die Höhe des Gehweges in der Lindenstraße.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 hat eine Größe von ca. 0,52 ha.

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet (davon innerhalb der Baugrenzen)	4.102 m² (1.015 m ²)
WA 1 (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.830 m² (443 m ²)
WA 4 (davon innerhalb der Baugrenzen)	2.272 m² (572 m ²)
Grünfläche Gartenland, priv.	1.092 m² 1.092 m ²
Gesamtgeltungsbereich	5.194 m²

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche von 0,25 im WA 4 ergibt sich innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA 4 eine maximal zulässige Grundfläche von 568 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) *“Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I** alle wildlebenden Vogelarten
- II** sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III** Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Relevanzprüfung

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und Habitatausstattung des Änderungsbereiches werden zur Bewertung der Artengruppen Potentialabschätzungen für ausreichend gehalten. Zusätzlich stehen Informationen der Kartierungen für die Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 zur Verfügung. Die Plangebiete der B-Pläne Nr.17.1 und 17.2 befinden sich östlich des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 3.1 (2. Änderung). Die genannten Kartierungen beziehen teilweise die Siedlungslage von Groß Schwansee mit ein. Deshalb lassen sich aus den Darstellungen auch Schlussfolgerungen auf den hier zu beurteilenden Änderungsbereich treffen.

Der Änderungsbereich selbst ist durch seine Lage innerhalb des Siedlungsraumes geprägt. Die unversiegelten Flächen stellen sich überwiegend als Gartenflächen dar. Am östlichen Rand befinden sich teilweise Gehölzstrukturen und ein Graben, welcher nur zeitweise Wasser führt.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch die Siedlungsrandlage und der damit mögliche Ausschluss bestimmter Artengruppen sowie die nutzbaren Aussagen der Kartierungen für angrenzende Bebauungspläne wird auf separate Kartierungen für den hier vorliegenden Bebauungsplan verzichtet.

Zudem ist der zeitliche Rahmen sowie Ausmaß für eventuell stattfindende Um- und Ausbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden (potentielle Beeinträchtigung Gebäudebrüter und/ oder Fledermäuse) nicht bekannt. Somit wird darauf verwiesen, dass diese vorhabensbezogen durchzuführen sind.

Es wird davon ausgegangen, dass auch zusätzliche Kartierungen zu keinem deutlich veränderten Ergebnis führen würden. Eine Bewertung auf der Grundlage einer Potentialabschätzung und unter Berücksichtigung des genannten Gutachtens wird für ausreichend angesehen.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen und Lage im Siedlungsraum, störungsempfindliche Arten vorkommen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3.1 und dessen 1. Änderung wurden bereits Voraussetzungen für die planungsrechtliche Regelung des Bestandes und ergänzende Neubebauung geschaffen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 wird der bisherige Bereich für das allgemeine Wohngebiet erweitert. Dabei werden hauptsächlich Gartenlandflächen überplant. Aufgrund der verbleibenden Grün- und Gehölzflächen ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil der Arten die bisher die überplanten Flächen besiedelten, auf diese angrenzenden Bereiche, ausweichen können. Dies trifft insbesondere auf die Bauphase zu.

Auf den geplanten unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen und somit Ersatzlebensräume darstellen. Die bisherige ökologische Wertigkeit der Gartenlandflächen kann auf den künftig intensiv genutzten Grundstücken überwiegend wieder erreicht werden.

Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind in den Randbereichen zum Erhalt festgesetzt. Ebenso sind die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen in ihrem Charakter zu erhalten. Eine direkte Beeinträchtigung dieser Biotopbestandteile ist nicht geplant. Ihre potentiell vorhandene

Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel bleibt dementsprechend erhalten. Vorbelastungen sind aufgrund der Lage im Siedlungsraum und den Prädatorendruck (Hunde und Katzen) vorhanden. Bei Beeinträchtigung der Vegetations- und Gehölzstrukturen sind die zeitlichen Regelungen gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude stellen potentielle Lebensräume für geschützte Vogelarten insbesondere Eulen, Schwalben und andere Singvögel dar.

Durch den Um- oder Anbau an den vorhandenen Gebäuden könnten Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen getötet bzw. zerstört werden. Weiterhin kann durch Bauarbeiten an vorhandenen Gebäuden der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten möglich sein.

Um- und Ausbauten können zu jedem Zeitpunkt erfolgen. Derzeit sind konkrete Um- oder Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden nicht bekannt. Deshalb wird auf zukünftige Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen. Die Grundstückseigentümer werden auf die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen zum Artenschutz hingewiesen.

Es wird empfohlen, insbesondere die Gebäude des Plangebietes vor Baubeginn auf Quartiere von Brutvögeln in und an den Gebäuden zu untersuchen.

Zielstellung ist es, die Funktion der Gebäude für die Artengruppe der Brutvögel zu erfassen und zu bewerten. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen wie beispielsweise die Schaffung von Ersatzquartieren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Rastvögel

Aufgrund der Lage am Rand des Siedlungsraumes und der bereits im Rahmen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 durchgeführten Kartierungen wird eine Relevanz der Artengruppe Rastvögel für das hier betrachtete Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.1 (2. Änderung) ausgeschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17.2 grenzt östlich an den hier betrachteten Bebauungsplan, welcher sich in die vorhandene Siedlungsstruktur eingliedert. Die faunistische Bestanderfassung des Gutachterbüros Bauer ("Bebauungspläne Nr. 17.1. und 17.2. der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet "Groß Schwansee" Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg - Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht") trifft folgende Aussagen zum Thema Rastvögel:

"Im Untersuchungsgebiet konnte im Zeitraum von Oktober 2011 bis Februar 2012 kein Rastgeschehen festgestellt werden.

Der Bereich des B-Planes 17.2 besitzt ohnehin keine Eignung als Nahrungsfläche für Gänse und Schwäne auf der Zugrast. Dies liegt an der Nähe zu Störelementen wie der Allee am Ostrand und dem Siedlungsrand der Ortslage Groß Schwansee. Insgesamt ist der

Ackerschlag zu kleinflächig und zu siedlungsnah, als dass er potenziell eine Bedeutung als Nahrungsfläche besitzen könnte. Dies ist unabhängig vom jeweiligen Feldfruchtanbau."

Dieser Argumentation folgend sind auch für den Bereich des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr.3.1 (2. Änderung) Beeinträchtigungen von Rastvögeln ausgeschlossen. Das Plangebiet selbst enthält keine Offenlandflächen, welche potentielle Rastflächen darstellen. Ebenso ist das Plangebiet im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG - www.umweltkarten.mv-regierung.de) nicht als Bereich mit potentieller Nutzung durch Rastvögel verzeichnet.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte Flächen.
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	
Gefäßpflanzen	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in kleinen Tümpeln, die mit Wasserlinsen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (Rand von Bächen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Symperca paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Baumhöhlen – naturnahe Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Schneckenfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden bzw. betroffen sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Im Rahmen der durchgeführten Kartierung im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 17.1 und 17.2 (Gutachterbüro BAUER) wurden ausführliche Aufnahmen der potentiellen Laichgewässer in und angrenzend an die Ortslage Groß Schwansee durchgeführt. Rotbauchunke, Kammmolch und Knoblauchkröte konnten nicht im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Das Plangebiet (Änderungsbereich) selbst enthält keine potentiellen Laichgewässer.
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			<p>Dem vorhandenen Graben wird aufgrund seiner geringen Wasserführung (teilweise Austrocknung) nur eine sehr geringe Bedeutung beigemessen.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Amphibien wird dementsprechend ausgeschlossen.</p>
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	<p>Ein Laichnachweis für diese Art erfolgte nur für das Gewässer innerhalb der Ackerflächen östlich des hier betrachteten Plangebietes (Änderungsbereich). An den Gewässern nördlich und südwestlich des Plangebietes konnte diese Art verhört werden. (siehe Kartierungen BAUER)</p> <p>Den im Plangebiet vorhandenen Vorflutergräben wird eine untergeordnete Bedeutung beigemessen, das diese nur eine geringe bzw. bzw. nur zeitweise Wasserführung aufweisen.</p> <p>Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben größtenteils erhalten bzw. werden neu geschaffen und stehen somit auch als potentieller Lebensraum zur Verfügung.</p> <p>Von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird aufgrund der verbleibenden Habitatstrukturen und generell geringen Bedeutung des Plangebietes als Migrationskorridor bzw. Landlebensraum nicht ausgegangen.</p> <p>Ein Laichgewässer ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p>
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	<p>Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen und geringen Eignung für diese Amphibienarten z.T. Meidung von siedlungsnahen Lebensräume, wird von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit ausgegangen.</p>
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	Geeignete Biotope sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			daher ausgeschlossen werden. Das Vorkommen in M-V ist als sehr gering einzustufen.
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	<p>Im Rahmen der Kartierungen (Gutachterbüro BAUER), welche auch Teile der Siedlungslage von Groß Schwansee einschließt, konnte kein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden.</p> <p>Das Gutachten sagt aus: "Ein Vorkommen der Zauneidechse ist infolge der fehlenden Habitatstrukturen, der Insellage des Untersuchungsgebietes fernab von Metapopulationen und aufgrund des Fehlens von Vernetzungselementen auszuschließen." (Gutachten BAUER)</p> <p>Das nächstgelegene aktuell bestätigte Vorkommen befindet sich (laut Gutachten BAUER) in den Dünenbereichen etwa 1 km nordwestlich Groß Schwansee befindet.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse wird somit auch für das hier betrachtete Plangebiet (Änderungsbereich) ausgeschlossen.</p>
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	-
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude stellen potentielle Lebensräume für Fledermausarten dar. Es wird empfohlen vor Aus- und Umbauarbeiten diese Gebäude zu überprüfen.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis</i>	Wasserfleder-	

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
	daubentonii	maus		
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr		
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler		
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus		
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb- fledermaus		
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent		Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber		
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster		
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze		
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter		
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs		
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Europäischer Wildnerz		
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus		
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär		

Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens

Die städtebaulichen Ziele und das Konzept sind unter Punkt 5 dieser Begründung dargestellt. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für die Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet. Diese Auswirkungen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet. Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen durch:

- Baustelleneinrichtung (z.B. Materiallagerplätzen, Baustofflagerung, Bodenkippen, Versorgungsanlagen in der Bauphase usw.);
- An- und Umbaumaßnahmen - Hochbau (Bodenumsetzungen, Einsatz von Baustellentechnik, Fahrzeuge und Großmaschinen, Anlieferverkehr der Materialtransporte).
- Rodungsarbeiten,
- Erschließungsarbeiten (Erdarbeiten, Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Anlieferungen von Böden bzw. Schütt- und Leitungsmaterialien);

Weiterhin möglich sind:

- Beeinträchtigung benachbarter, nicht unmittelbar betroffener Biotope als Nahrungsraum und zur Jungenaufzucht insbesondere durch die zusätzliche Lärmentwicklung und Bewegungs- / Bauabläufe;
- Vertreibung nicht standortgebundener Tierarten aus dem unmittelbaren Baustellenbereich während der Bauzeit ;
- Beeinträchtigungen durch zusätzliche Emissionen (Abgase, Stäube, Verlärmung,) und Lichtreize;
- erhöhte Kollisionsgefahr zwischen Baufahrzeugen und Tieren.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen beziehen sich auf die dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen, durch Versiegelung und Nutzungsänderung.

Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes umfasst einen relativ kleinen Bereich. Es werden Bereiche, die derzeit Gartenland für die bauliche Nutzung überplant. Durch die Lage im Siedlungsraum sind bereits anthropogene Überformungen vorhanden.

Auf den geplanten unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen und somit Ersatzlebensräume entstehen. Die bisherige ökologische Wertigkeit der Gartenlandflächen des Siedlungsraumes kann auf den künftig intensiv genutzten Grundstücken überwiegend wieder erreicht werden.

Der in den Plangeltungsbereich einbezogene Graben dient der Ableitung des Oberflächenwassers. Direkte Beeinträchtigungen des floristischen und faunistischen Bestandes sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind zum Erhalt festgesetzt. Ebenso sind die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen in ihrem Charakter zu erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der Nutzung des Vorhabenstandortes.

Als Beeinträchtigungen sind vor allem relevant:

- zusätzliche Schadstoff- und Lärmemissionen, visuelle Störreize (Licht, Bewegung);
- zusätzliche Lärm-, Geräusch- und Bewegungsstörungen;
- zusätzliche Scheuchwirkung.

Eine betriebsbedingte Tötung einzelner Individuen durch Kfz kann nicht ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch kein besonders großes Kollisionsrisiko. Unvermeidbare betriebsbedingte Tötungen durch Kollisionen mit Kfz fallen grundsätzlich nicht unter den Verbotstatbestand. Dies stimmt mit der Auffassung der Europäischen Kommission überein, die im Guidance Dokument Nr. II.3.6 RN 83 „roadkills“ als unabsichtliches Töten behandelt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung entstehender Abfälle und Abwasser wird vorausgesetzt.

Prüfung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5

Betrachtet werden die relevanten Arten/ Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Verbote:

- § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG:

I alle wildlebenden Vogelarten

I alle wildlebenden Vogelarten/ Arten, deren potentiell Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
Artengruppe/ Art	Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG
	<p>Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Das Risiko, beim Überfliegen der Straßen durch Kfz getötet zu werden, ist wesentlich höher einzuschätzen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.</p> <p>Da häufige, störungempfindliche Arten des Siedlungsraumes überwiegen, sind baubedingte Verlärmungen unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die Bau- bzw. Gehölzrodungszeitenregelungen gemäß § 39 BNatSchG sind zu beachten.</p>
heimische störungempfindliche Arten des Siedlungsraumes der Gehölze	<p>Durch die Auswirkungen des Vorhabens können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 bis 3 BNatSchG eintreten.</p> <p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der potenziell vorhandenen Brutvögel (und auch Reptilien¹) sind Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April durchzuführen. Ansonsten ist die Durchführung einer Überprüfung im Einzelfall notwendig.</p> <p>Um die Gefährdung von Niststätten und Jungvögeln zu vermeiden sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.</p> <p>Reptilien¹ Prinzipiell wirkt sich diese Maßnahme auch positiv auf die Artengruppe der Reptilien aus. Von einer artenschutzrechtliche Betroffenheit für das Plangebiet (Änderungsbereich) wird nicht ausgegangen.</p>
Gebäudebrüter	<p>Ein Vorkommen von Gebäudebrütern in den Bestandsgebäuden kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei Aus- und Umbauarbeiten können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG eintreten, welche sich erheblich auf die lokale Population auswirken können.</p> <p>Werden Nester von Gebäudebrütern festgestellt, wird die Festlegung von Abriss- bzw. Umbauzeiten erforderlich. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen</p>

I alle wildlebenden Vogelarten/ Arten, deren potentiell Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
Artengruppe/ Art	Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG
	(Schaffung von Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind. Sofern Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden erfolgen, ist eine Überprüfung im Einzelfall aufgrund der potenziellen Bedeutung als Lebensraum für die genannten Arten, geboten.
II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL	
Amphibien	<p>Das Plangebiet nimmt eine geringe Bedeutung als Migrationskorridor bzw. Landlebensraum für Amphibien ein. Es konnten bei Kartierungen in und um die Ortslage Groß Schwansee in den Jahren 2011 und 2012 fünf Amphibienarten nachgewiesen werden, davon eine Art des Anhang IV FFH-RL.</p> <p>Die verbleibenden Habitatstrukturen werden als ausreichender Landlebensraum für diese Artengruppe betrachtet.</p> <p>Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG durch die Auswirkungen des Vorhabens wird nicht erwartet.</p> <p>Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten steile Böschungen zu vermeiden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere auf den Gräben zu entfernen.</p>
Reptilien	<p>Bei den Kartierungen in und um die Ortslage Groß Schwansee konnten zwei Reptilienarten (Waldeidechse, Ringelnatter) nachgewiesen werden. Beide dieser Arten bevorzugen die Nähe zum Wasser und ernähren sich teilweise von Amphibien und Fischen. Diese Lebensraumansprüche werden innerhalb des Plangebietes (Änderungsbereich) kaum erfüllt.</p> <p>Ein Nachweis der Zauneidechse gelangt nicht.</p> <p>Aus den aufgeführten Gründen wird ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen.</p> <p>Der für Amphibien aufgenommene Hinweis zu Böschungen und Gräben wirkt auch positiv auf die Artengruppe der Reptilien. Ebenso der Hinweis zu Eingriffen in die Vegetationsdecke, welche maßgeblich für Brutvögel aufgenommen wurde.</p>

I alle wildlebenden Vogelarten/ Arten, deren potentiell Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
Artengruppe/ Art	Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG
Fledermäuse	<p>Die vorhandenen Gebäude besitzen potenziell eine Bedeutung als Vermehrungshabitat sowie als Winterquartier für gebäudebewohnende Fledermausarten. Generell sind Um- und Ausbauarbeiten an diesen Gebäuden jederzeit möglich, derzeit sind diesbezüglich jedoch keine konkreten Bauabsichten bekannt.</p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind die Gebäude vor Aus- und Umbaumaßnahmen auf den Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere festgestellt, sind Festlegungen von Abriss- bzw. Umbauzeiten erforderlich. Weiterhin würden dann Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind. Sofern Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden erfolgen, ist eine Überprüfung im Einzelfall aufgrund der potenziellen Bedeutung als Lebensraum für die genannten Arten, geboten.</p>

Zusammenfassung und Maßnahmen

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten/ Arten- gruppen und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten im Bereich des Vorhabenstandortes nicht vor.

Durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes können potentiell vorkommende Brutvögel (Gebäude- und Bodenbrüter) und Fledermäuse des Anhang IV der FFH-RL betroffen sein.

Der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen ist derzeit nicht absehbar. Auf eine separate artenschutzfachliche Kartierung im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird verzichtet

Bezüglich der geplanten Bautätigkeiten wird auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hingewiesen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen; der Umfang ist jeweils Maßnahmenabhängig zu prüfen.

Vorsorglich sollten nachfolgende Maßnahmen zur Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung als Hinweise in den Textteil B – Belange des Artenschutzes aufgenommen werden. Damit soll ausgeschlossen werden, dass Artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes entgegenstehen:

1. Gehölze und sonstige Vegetation

Gemäß § 39 (5) Satz 1 ist es verboten die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln (und/ oder Reptilien) sind Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April durchzuführen. Anderenfalls ist eine Überprüfung im Einzelfall notwendig.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere auf den Gräben zu entfernen.

Zum Schutz von Brutvögeln darf die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen

sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

2. Fledermäuse und Gebäudebrüter

Vor Um- oder Anbauarbeiten an den Bestandsgebäuden sind diese hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder sonstigen Bautätigkeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse und/ oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Abriss- bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

3. Zauneidechse

Maßnahmen werden aufgrund der Beurteilung des Vorkommens im Dünenbereich an der Küsten (in ca. 1000 m Entfernung) nicht vorgesehen.

4. Informationspflicht

Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind den bauausführenden Firmen aktenkundig zu machen.

5. Monitoring

Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Sollte sich eine Anforderung aus den Einzelfallüberprüfungen ergeben, sind entsprechende Maßnahmen bei Erfordernis festzulegen, um dem Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG gerecht zu werden.

Begründung der Maßnahmen:

Die zuvor genannten Maßnahmen werden erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitung hinreichend zu berücksichtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population potentiell vorkommender

Brutvögel (Boden- und Gebäudebrüter) und Fledermäuse können somit vermieden werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und Vorgehensweise somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

10. Auswirkungen der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 wurde für die planungsrechtliche Vorbereitung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung aufgestellt. Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße wurde die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich zulässig. Es kann somit in der zweiten Reihe eine Bebauung mit einer Erschließung über private Flächen erfolgen.

Nun besteht das Planungsziel, die vorhandene bzw. planungsrechtlich vorbereitete städtebauliche Struktur um eine weitere Fläche zu ergänzen, die für die Bebauung vorzusehen ist. Der Bestand und die planungsrechtlichen Möglichkeiten werden berücksichtigt unter der Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind nicht berührt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB). Im Ursprungsplan getroffene Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und werden übernommen.

Die Ver- und Entsorgung ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Situation ändert sich dahingehend, dass nunmehr für die weitere Bebauung die Erschließung vorzunehmen ist.

Die Baugrundstücke sind über die Lindenstraße verkehrlich angebunden.

11. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme

11.1 Baudenkmale/ Bodendenkmale

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Bau- und Kulturdenkmale noch Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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).

11.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen (schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz) liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit der Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtige 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 vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder 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.

11.4 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen 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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, Schwerin zu erhalten. Der Munitionsbergungsdienst empfiehlt ein entsprechendes Auskunftersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

11.5 Belange des Artenschutzes

1. Gehölze und sonstige Vegetation

Gemäß § 39 (5) Satz 1 ist es verboten die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln (und/ oder Reptilien) sind Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April durchzuführen. Anderenfalls ist eine Überprüfung im Einzelfall notwendig.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere auf den Gräben zu entfernen.

Zum Schutz von Brutvögeln darf die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

2. Fledermäuse und Gebäudebrüter

Vor Um- oder Anbauarbeiten an den Bestandsgebäuden sind diese hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrüter zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder sonstigen Bautätigkeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse und/ oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw.

Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Abriss- bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

3. Zauneidechse

Maßnahmen werden aufgrund der Beurteilung des Vorkommens im Dünenbereich an der Küsten (in ca. 1000 m Entfernung) nicht vorgesehen.

4. Informationspflicht

Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind den bauausführenden Firmen aktenkundig zu machen.

5. Monitoring

Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Sollte sich eine Anforderung aus den Einzelfallüberprüfungen ergeben, sind entsprechende Maßnahmen bei Erfordernis festzulegen, um dem Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG gerecht zu werden.

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

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

11.7 Entwicklungspflege

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

11.8 Lage baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Wurzelbereiches der geplanten Obstbaumanpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, nicht errichtet werden.

Innerhalb des Gebietes WA4 dürfen bauliche Anlagen nur außerhalb der Wurzelbereiche, der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, errichtet werden.

11.9 Schutz der zu erhaltenden Bäume

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sind die allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, u.a. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-

LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, einzuhalten.

11.10 Sicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Zuordnung und Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer.

Zusätzlich zur Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen die Eintragung von Baulasten für diese festgesetzten Flächen.

11.11 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz WHG und des § 20 Landeswassergesetz LWaG 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 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

11.12 Abfallentsorgung

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

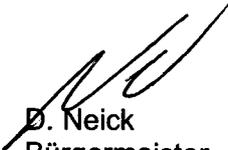
Die Abfallentsorgung erfolgt über die Lindenstraße. Von hinter liegenden Grundstücken müssen die Abfallbehälter unmittelbar an die Lindenstraße gebracht und nach der Entleerung wieder geholt werden.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am 04. Juni 2013 gebilligt

Kalkhorst, den 16. Dez. 2013


D. Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Kalkhorst:

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