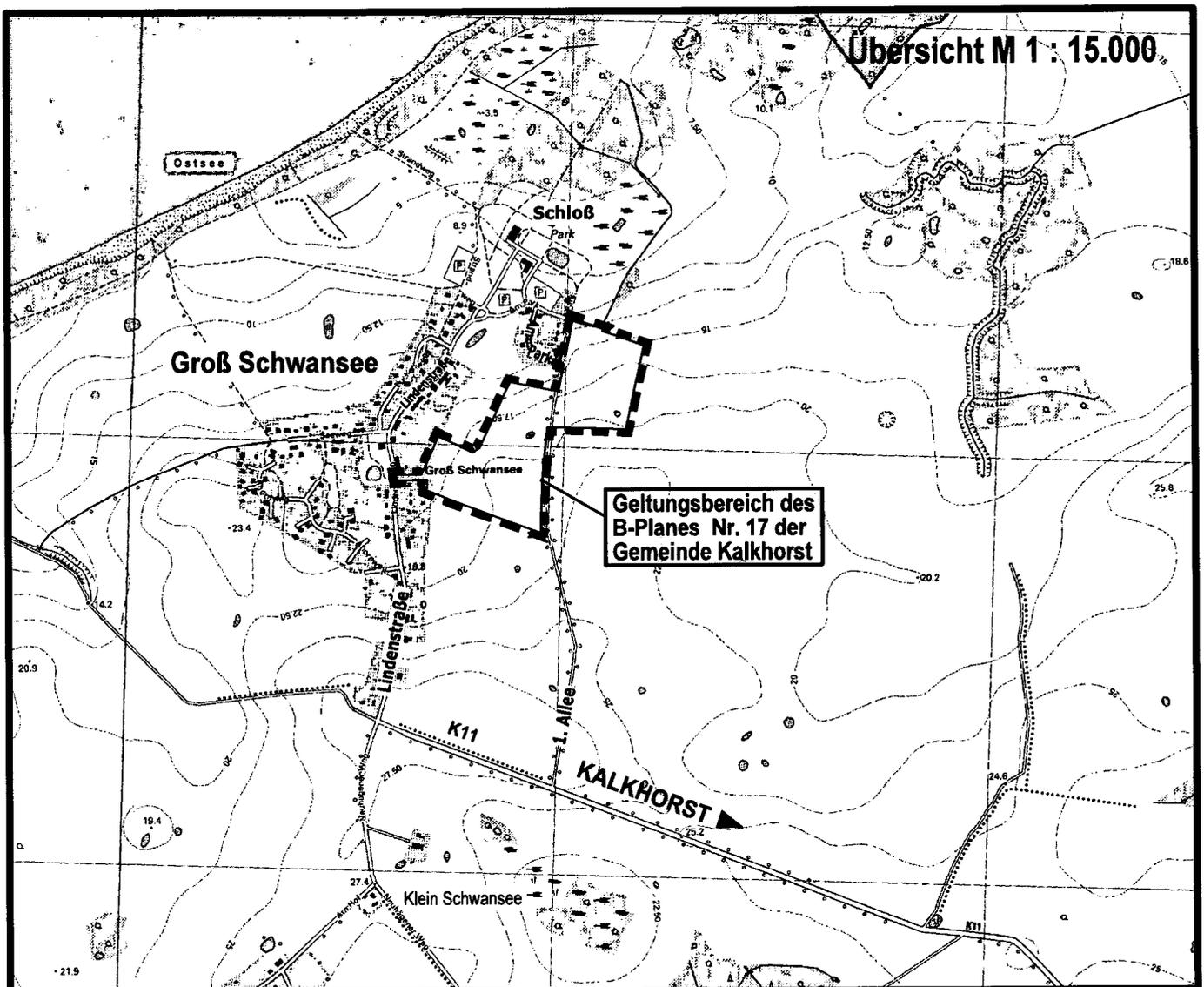


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE IN GROß SCHWANSEE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 21. Mai 2014

E: 09. 02. 2015

**SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst über das Gebiet östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee

<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>5</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>5</b>
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	5
1.2 Städtebauliches Konzept	5
1.3 Leitbild für den anerkannten Erholungsort Groß Schwansee	7
1.4 Städtebauliche Grundidee	8
1.5 Ziele und Begründung der Fremdenverkehrsentwicklung	9
<b>2. Allgemeines</b>	<b>11</b>
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	11
2.2 Kartengrundlage	12
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	12
2.4 Rechtsgrundlagen	13
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>15</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	15
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	16
4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	21
4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	21
4.5 Flächennutzungsplan	22
4.6 Landschaftsplan	23
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>23</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	23
5.2 Naturräumlicher Bestand	24
<b>6. Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>24</b>
6.1 Planungsziel	24
6.2 Städtebauliches Konzept	25
6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	29
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>31</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	31
7.2 Maß der baulichen Nutzung	34
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	35
7.4 Größe der Baugrundstücke	36

7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	36
7.6	Zahl der Wohnungen	37
7.7	Von der Bebauung freizuhalten Flächen - Sichtflächen	37
7.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	37
7.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	38
7.10	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen	38
7.11	Höhenlage	39
7.12	Verkehrsflächen	39
7.13	Flächen für die Ver- und Entsorgung	41
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>41</b>
<b>9.</b>	<b>Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>44</b>
9.1	Grünflächen	45
9.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	45
9.3	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	47
9.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	49
9.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	49
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>52</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>54</b>
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	54
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	55
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	58
12.4	Energieversorgung	59
12.5	Telekommunikation	59
12.6	Abfallentsorgung	60
<b>13.</b>	<b>Flächennachweis</b>	<b>62</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>63</b>
<b>15.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>65</b>
15.1	Baudenkmale/ Bodendenkmale	65
15.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	65
15.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	66
15.4	Bodenschutz	66
15.5	Munitionsfunde	66
15.6	Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	67
15.7	Gewässerrandstreifen	67

15.8	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	67
15.9	Entwicklungspflege	67
15.10	Artenschutzrechtliche Belange	67
15.11	Externe Kompensationsmaßnahmen	68
15.12	Gewässerschutz	68
15.13	Bundeswehr	68
15.14	Festpunkte des Geodätischen Festpunktnetzes	68

---

**TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht** **69**

---

<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>69</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>69</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>69</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>70</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>74</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	74
5.1.1	Bewertungsmethodik	74
5.1.2	Vorbelastungen	75
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	76
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	86
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	86
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	86
5.3.3	Relevanzprüfung	87
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	94
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	95
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	96
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	96
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	98
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	114
5.5.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	114
5.5.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	119
5.5.3	Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen	120
5.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	121
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>126</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>126</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>129</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	129
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	129

<b>9. Zusammenfassung</b>	<b>130</b>
---------------------------	------------

<b><u>TEIL 3 Ausfertigung</u></b>	<b><u>132</u></b>
-----------------------------------	-------------------

---

<b>1. Beschluss über die Begründung</b>	<b>132</b>
---	------------

<b>2. Arbeitsvermerke</b>	<b>132</b>
---------------------------	------------

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

#### **1.1 Zur Bedeutung 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.

In der Ortslage Groß Schwansee haben 233 Einwohner Ihren Haupt- und Nebenwohnsitz, Ihren Hauptwohnsitz 207 (Stand: 28.04.2014, telefonische Auskunft des Amtes Klützer Winkel).

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

#### **1.2 Städtebauliches Konzept**

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.

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. 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.

Durch die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre besteht weiterhin Interesse für zukünftige Entwicklungen. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde östlich der Lindenstraße und östlich bzw. westlich der 1. Allee weitere Möglichkeiten für Freizeitwohn- und Ferienwohnbebauung zu schaffen. Dafür wurde vorgesehen im dargestellten Untersuchungsraum eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17) aufzustellen.

Mit dem vorliegenden B-Plan sollen ca. 80 Wohneinheiten ihre planungsrechtliche Grundlage erhalten (Ferienhäuser, Wochenendhäuser). Es soll eine kleinteilige Bebauung für das Ferien- und Freizeitwohnen in Ferienhäusern und Wochenendhäuser unter Berücksichtigung des heutigen Platzbedarfs planungsrechtlich vorbereitet werden. Für das Ferien- und Freizeitwohnen hält die Gemeinde an der für die Prognose herangezogenen Zahl von durchschnittlich 4 Betten je WE fest. Innerhalb des Plangebietes entstehen sowohl von den Eigentümern selbst genutzte Wochenendhäuser. Hier ist davon auszugehen, dass diese einer Familie dienen und hier somit eher von einer geringen Belegung auszugehen ist. Für die Vermietung von Ferienhäusern bezieht sich die Gemeinde auf eine Veröffentlichung im Rahmen einer Studie des Landes Mecklenburg-Vorpommern („Die Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung“, Tabelle 3). Bei den Ferienwohnungen unter 10 Betten wird in M-V gesamt und ebenso für die Mecklenburgische Ostseeküste je eine durchschnittliche Belegung von 4,5 Betten je Einheit angegeben.

Für die erfolgreiche Vermietung und eine hohe Auslastung sind unterschiedliche Faktoren maßgeblich, wie zum Beispiel Ausstattung, Lage, Komfort, etc. .

Die Angebotsvielfalt an Möglichkeiten für den Erholungsaufenthalt/ die Beherbergung ist nicht auf die vorliegende Bauleitplanung zu beziehen, sondern auf die gesamte Region; von der Ferienwohnung über Pensionen/ kleine Hotels bis zum Hotel für hohe und höchste Ansprüche. Mit der vorliegenden Planung wird die planungsrechtliche Basis ausschließlich für Ferienhäuser und Wochenendhäuser geschaffen.

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass eine Zäsur zwischen den bebauten Flächen der bestehenden Ortslage Groß Schwansee und den neuen Baugebieten erhalten wird. Die Grünzäsur soll zur Bewahrung von

Sichtbeziehungen und Sichtachsen sowie eines Abstandes des geplanten Baugebietes von der Ortslage dienen. Unter Berücksichtigung der Abwägung der Abstände zu dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 3.2, der ebenso Baurechte zur innerörtlichen Verdichtung geschaffen hat, werden Freibereiche nach Westen zum Bebauungsplan Nr. 3.1 vorgesehen. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass eine ausgewogene Erhaltung von Freiflächen bei zusätzlicher Inanspruchnahme von für Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt. Die konkreten Festsetzungen für die Überbauung werden im Bebauungsplan Nr. 17 geschaffen. Die Gemeinde hatte in ihre Überlegungen zu Beginn der Planverfahren auch alternative Varianten für eine Überbauung betrachtet. Ein Zusammenrücken und Zusammenwachsen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße zuzüglich der Reserven für eine verdichtende Bebauung mit dem neuen Feriengebiet, ist sowohl aus landschaftsgestalterischer Sicht (Freiräume) als auch aus Festsetzungen zur Nutzung nicht vorgesehen. Eigentumsrechtliche Regelungen sind bisher nicht erfolgt.

Die Gemeinde hat das Flurstück 132/3 in das Konzept einbezogen, weil es sich um straßenbegleitende Flächen handelt. Diese werden für eine Bebauung mit vorbereitet. Die Gemeinde hat die Flächen auch in Bezug auf eine Freihaltung untersucht. Aufgrund der niedrigen Geländehöhe haben die Flächen eine andere Auswirkung auf die Betrachtung des Landschaftsraumes. Aus städtebaulich und landschaftlich konzeptioneller Sicht wurde deshalb für eine Einbeziehung und Berücksichtigung der Flächen für eine Bebauung entschieden. Die Flächen des Flurstücks 125 werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen nicht für eine Überbauung vorgesehen. Es ist ausdrücklich der Wunsch, eine gliedernde Freiraumzäsur zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden und dem neuen Plangebiet im Süden zu bewahren. Darüber hinaus sollen Sichtbeziehungen von dem Plangebiet aus über den Teich zur Gutsanlage möglich sein.

### **1.3 Leitbild für den anerkannten Erholungsort Groß Schwansee**

Groß Schwansee soll zu einem anerkannten Erholungsort entwickelt werden. Eine Anerkennung als Erholungsort setzt voraus, dass für die Erholung geeignete Einrichtungen vorhanden sein müssen. Weitere Voraussetzungen sind in Folgendem zu sehen:

- eine landschaftlich bevorzugte und klimatisch günstige Lage mit lufthygienischen Verhältnissen, die die Erholung unterstützen,
- einen entsprechenden Ortscharakter sowie die Erhaltung der landschaftlichen Strukturen unter Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes,
- Lese- und Aufenthaltsräume,
- Radwege, erschlossenes Wanderwegenetz, Möglichkeiten für Sport und Spiel,
- Bademöglichkeit; diese muss bewacht sein, wenn die Lage an einem Badegewässer kennzeichnend für den Erholungsort ist.

Auch ein gesunder Mix an Dauerwohnungen und Unterkünften für Feriengäste/Urlauber sollte vorhanden sein. Die Fremdenbeherbergungsmöglichkeiten sind in Hotels, Ferienhäusern und auch in Pensionen schon vorhanden und noch vorgesehen.

Die Nachhaltigkeit soll durch ein entsprechend ausgestaltetes regeneratives Energienetz und die Verknüpfung der Siedlung und der Erweiterung der Siedlung mit der umgebenden Landschaft geschaffen werden. Die vorhandene fremdenverkehrliche Infrastruktur, die vielfältige Ausstattung mit Rad- und Wanderwegen sowie die ausgestalteten Spielplätze sollen in das Gesamtkonzept mit eingebunden werden.

Die im Ort vorhandenen wirtschaftlichen Aktivitäten (Beherbergung im Hotel, Restauration, fremdenverkehrliche Infrastruktur - Sport, Fitness, Sauna, Badeteich, ...) am Schloßgut Groß Schwansee sollen mit genutzt werden. Darüber hinaus bestehen enge Verflechtungen mit dem landwirtschaftlichen Gut Brook. Auf dem Gut Brook findet jährlich im Juli/ August ein Markt ("LebensArt" - Verkaufsausstellung) statt. Darüber hinaus finden auf dem Gut Brook auch weitere Veranstaltungen und Festivitäten statt. Beispiel gebend ist hier der alljährliche Weihnachtsmarkt, für den die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine neue Nutzung erhalten haben.

Darüber hinaus ist es gewünscht, im dorfzentralen Bereich auch weitere Infrastrukturmöglichkeiten zu schaffen. Deshalb ist an der Ecke Seeweg/ Lindenstraße auch die Errichtung eines Gebäudes für die touristische Infrastruktur gewünscht.

Die Gemeinde Kalkhorst hat den Bebauungsplan Nr. 19 entlang der Lindenstraße in der Ortslage Kalkhorst aufgestellt. Die Art der Nutzung wurde im Bebauungsplan so geändert, dass nunmehr die bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen um das Ferienwohnen ergänzt wurden. Somit sind hier ausreichend Möglichkeiten gegeben, um die infrastrukturellen Einrichtungen unterzubringen. Entlang der Lindenstraße sind u.a. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gebäude und Räume für freie Berufe, etc., möglich.

Von der Unterbringung dieser Einrichtungen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17 hat die Gemeinde während des Aufstellungsverfahrens Abstand genommen und die Zulässigkeit auf die Ferien- und Wochenendhäuser begrenzt. Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten in der Region insgesamt vorhanden.

Somit sieht die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur und einen weiteren Schritt für die Anerkennung als Erholungsort.

#### **1.4 Städtebauliche Grundidee**

Die Ortslage Groß Schwansee ist durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenstraße und das nördlich gelegene Schloßgut Groß Schwansee geprägt. Ergänzt wurde die Bebauung durch die Ferienanlage im Bebauungsplan Nr. 12. Die Ferienanlage ist im Norden durch den Seeweg begrenzt. Es ist die Zielsetzung der Gemeinde, auch keine weiter nach Norden ragende Bebauung über den Seeweg hinaus vorzusehen. Das Landschaftserlebnis ist ein wesentlicher Quell für die in der Vergangenheit erfolgreiche Entwicklung der Ortslage Groß Schwansee. Nunmehr ist es notwendig, Erweiterungsflächen für eine ergänzende Freizeitwohn- und Ferienwohnbebauung zu schaffen. Deshalb soll ergänzend zur vorhandenen

städtebaulichen Struktur eine neue Struktur geschaffen werden, die die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Dazu zählt, dass eine sensible Einbindung der Anlage in die vorhandene topografische Situation im Bereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee vorzusehen ist. Dabei sind auch Sichtbeziehungen aus Richtung der 1. Allee zum Regenwasserrückhaltebecken im dorfzentralen Bereich und zur Strandallee, Verbindung des Schlosses zum Strand, vorzusehen. Weitblicke sind zu ermöglichen. Dadurch sind auch Verbindungen zwischen Kleinstbiotopen entsprechend möglich. Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und der Neubebauung sind entsprechende Freibereiche zu bewahren, die zu Ausgleichszwecken oder aus gestalterischen Gründen (auch als landwirtschaftliche Flächen) weiter genutzt werden sollen. Der vorhandene Typus an straßenbegleitender Bebauung soll auch zukünftig gewahrt werden.

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes und gar der Verlust des unverwechselbaren Gesamtbildes der Ortslage Groß Schwansee wird durch den B-Plan Nr. 17 nicht begründet. Der Typus des landwirtschaftlich geprägten Straßendorfes bleibt erhalten. Die Hauptverkehrsachse (durch die Lindenstraße) bleibt weiterhin bestehen. Die Erweiterung der Bebauung wird von der Lindenstraße kaum wahrnehmbar sein. Es wird eine städtebauliche Struktur ergänzt, die sich östlich in Richtung des Schlossgutes (Park) entwickelt. Es wird durch entsprechende Festsetzungen von Schutzpflanzungen an den Plangebietsrändern ein „weicher“ Übergang zur freien Landschaft gestaltet. Durch Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird der gesamtheitliche Eindruck des Ortes nicht verändert bzw. es findet eine Anpassung statt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nach Ansicht der Gemeinde Kalkhorst nicht vor. Die bauliche Ansicht der Ortslage Groß Schwansee wird durch den B-Plan Nr. 17 weder von außen (durch Einschluss der Fernwirkung) noch von innen (Bebauungszusammenhang, Straßenbild, usw.) erkennbar beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes und gar der Verlust des unverwechselbaren Gesamtbildes der Ortslage Groß Schwansee wird durch den Bebauungsplan Nr. 17 nicht begründet.

Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in das vorhandene Spektrum des Ortes ein.

### **1.5 Ziele und Begründung der Fremdenverkehrsentwicklung**

Die Gemeinde betrachtet für ihre Fremdenverkehrsentwicklung das gesamte Gemeindegebiet und differenziert die einzelnen Gemeindeteile.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet, dies ändert sich auch nicht durch die gemeinsame Betrachtung von 2 Teilflächennutzungsplänen für den ehemaligen Bereich der Gemeinde Kalkhorst und den ehemaligen Bereich der Gemeinde Elmenhorst, hat sich die Gemeinde auf die fremdenverkehrliche Entwicklung vor Groß Schwansee orientiert. Die Gemeinde beabsichtigt unter Berücksichtigung der Lagegunst am Strand und an der Ostsee die Beherbergungsfunktionen und Aufenthaltsfunktionen in Groß Schwansee zu konzentrieren. Aufgrund der Lagegunst an der Ostsee und der naturräumlichen Ausstattung wird diese Entwicklung für Groß Schwansee weiterhin als vorteilig angesehen. Maßgeblich ist für die Gemeinde auch, dass in diesen Bereichen der Strand leicht zugänglich ist. In östlichen Teilen des Gemeindegebietes, etwa

ab Brook, sind Steilküsten prägend und eine Nutzung des Strandbereiches nur noch eingeschränkt möglich (siehe auch FFH-Verträglichkeitsuntersuchung).

Gemäß RREP WM gehört das gesamte Gemeindegebiet zum Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde folgt den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes und entwickelt den Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor. In Groß Schwansee ist bereits einige Infrastruktur vorhanden. Maßgeblich und prägend ist die Infrastruktur, die durch den Bereich am Schlossgut Groß Schwansee, am Schloss, bereits gestellt wird. Hier befinden sich Wellness-, Beauty- und Saunabereiche. Auch unterschiedliche Möglichkeiten der Gastronomie, gehoben und Standard, sind in Groß Schwansee vorhanden. Neben den Angeboten für kulturelle Veranstaltungen im Schloss bestehen in Freiräumen Möglichkeiten des Aufenthalts und zusätzlich zur Ostsee ein Badeteich am Schlossgut. Die Synergien zwischen dem Schlossgut und dem umgebenden Ferienwohnungen haben sich in der Vergangenheit bereits positiv entwickelt. Zielsetzung der Gemeinde ist die Entwicklung als anerkannter Erholungsort. Dafür ist es der Gemeinde wichtig, neben den bestehenden Ferienwohnungen und Beherbergungsbereichen weitere Möglichkeiten für Fremdenverkehr und Erholung zu schaffen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sind etwa 300 Betten für den Aufenthalt zu verzeichnen; im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehen noch Kapazitäten, um bis zu ca. 400 Betten neben der Infrastruktur umzusetzen. Davon ist bisher nur ein Teil ausgelastet. Die Beherbergungskapazität im Schlossbereich beträgt derzeit 126 Betten. Im Schlossgut Groß Schwansee befinden sich 10 luxuriöse Apartments im Schloss. Darüber hinaus befinden sich 53 Apartments im Beherbergungsbereich bzw. Beherbergungsgebäude im Park, das neu errichtet wurde. Im Schlossgut Groß Schwansee befinden sich somit 63 Zimmer à 2 Personen.

Des Weiteren stehen dem Schlossgut Groß Schwansee 13 Ferienwohnungen im 6 km entfernten Gut Brook zur Verfügung. Die Wohnungen sind wie folgt unterteilt: 3 Wohnungen à 2 Personen, 5 Wohnungen à 4 Personen, 3 Wohnungen à 7 Personen und eine Wohnung à 8 Personen. Insgesamt hat die Ferienanlage von Brook somit eine Bettenkapazität von 55 Betten.

Die Gemeinde hat die Fremdenverkehrskapazitäten für diese Bereiche mit Bebauungsplänen gesichert. Die Innenbereichsflächen bieten sich noch geringfügig für eine Verdichtung an; umfassende Erweiterungen der Fremdenverkehrskapazität sind damit jedoch nicht verbunden. Die Gemeinde schätzt ein, dass eine Entwicklung, wie sie mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird, für die Gemeinde verträglich ist.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten fremdenverkehrlichen Entwicklung im Bereich des Klützer Winkels wird die Stärkung des Bereiches vor Groß Schwansee als vorteilhaft angesehen. Im Bereich der Gemeinde Kalkhorst bestehen keine weiteren Absichten, Möglichkeiten so nahe an der Küste für den fremdenverkehrlichen Aufenthalt zu schaffen. Groß Schwansee hat sich bereits in der Vergangenheit als Anziehungsort für den gehobenen Tourismus entwickelt. Der Bereich des Schlosses wird von den Gästen der Region gern aus kulturhistorischer und aus gastronomischer Sicht in Anspruch genommen. Groß Schwansee hat sich positiv für das Antlitz des Landkreises Nordwestmecklenburg entwickelt.

Unter Berücksichtigung einer Studie, die die „Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung“ in Mecklenburg-Vorpommern betrachtet, schätzt auch die Gemeinde Kalkhorst ein, dass sich die Entwicklungen in Groß Schwansee positiv auf die gemeindliche Entwicklung auswirken werden. Die touristische Entwicklung bzw. touristische Nutzung ist einer der Haupterwerbspunkte der Region. Dies möchte die Gemeinde weiter unterstützen. Neben der größeren Fremdenverkehrskapazität in Groß Schwansee bieten sich weitere Möglichkeiten in anderen Orten, die jedoch nicht den nahen Bezug zur Ostsee haben. Die Gemeinde beabsichtigt die in ihrem Hoheitsgebiet liegenden Fremdenverkehrspunkte miteinander zu vernetzen; darüber hinaus ist einer Vernetzung im Bereich des Amtes Klützer Winkel und darüber hinaus im Bereich von Westmecklenburg vorgesehen.

Für die Gemeinde ist die enge Verflechtung zwischen der Entwicklung der Fremdenverkehrskapazität und der thematischen Ausrichtung in Bezug auf Ruhe, Landschaft und Erholung wichtig. Dazu gehört auch die Information zu landschaftlichen und naturräumlichen Besonderheiten. Die Gemeinde stellt für eine nachhaltige Entwicklung neben dem Flächennutzungsplan den Landschaftsplan auf. Konzeptionell wird die Gemeinde aufgrund ihrer Erfahrungswerte davon ausgehen, dass lediglich kleinere Beherbergungs- und Fremdenverkehrseinheiten entstehen, die lokal bewirtschaftet und betrieben werden. Der Eindruck eines Ferienparks ist von der Gemeinde nicht gewünscht und auch nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Die Ferienkapazitäten sollen sich als ergänzendes Angebot zu den ansonsten in der Gemeinde vorhandenen Funktionen darstellen.

Die Entwicklung eines Ferienparks ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde – es wird auf ein verbessertes Angebot für den Individualtourismus orientiert. Das zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmte Vermarktungskonzept beinhaltet die Veräußerung an einzelne Eigentümer. Eine gesamtheitliche Bewirtschaftung ist nicht vorgesehen.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Osten des Gemeindeteils Groß Schwansee östlich der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und östlich der 1. Allee. Mit dem Vorentwurf waren es noch zwei getrennte Bebauungspläne (Nr. 17.1 und 17.2), die für die Erweiterung des Ferien- und Freizeitwohnens in der Ortslage Groß Schwansee aufgestellt werden sollten. Auf Grund der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, zu den Vorentwürfen und unter Berücksichtigung der engen Verflechtungen der beiden Pläne hinsichtlich der Erschließung wird nunmehr mit dem Entwurf die Bauleitplanung für die Gebiete wieder in einem Bebauungsplan vorgenommen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. durch die 1. Allee,
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

- im Westen: durch die Lindenstraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. durch die rückwärtige Grenze der Bebauung an der Lindenstraße.

Der südwestliche Bereich entlang des Grabens überlagert im Bereich der Grünfläche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde das Flurstück 130/4 zu einem geringen Anteil (südliche Spitze des Flurstückes) in den Plangeltungsbereich einbezogen. Entlang des Siedlungsbereiches (geplantes Baugebiet SO-FG1) ist zur Eingrünung der Siedlungsfläche eine Grünfläche festgesetzt worden. Durch die Einbeziehung des aufgeführten Flurstücksteils kann diese harmonisch ausgerundet werden. Es handelt sich um eine private Fläche. Die Gemeinde empfiehlt dem Vorhabenträger, die Fläche entsprechend zu erwerben, so dass das Konzept gesamtheitlich umgesetzt werden kann. Sollte ein Erwerb nicht möglich sein, wird die Festsetzung dennoch aufrechterhalten, um die zukünftigen Ziele und deren Umsetzung zu sichern. Alternativ stehen Flächen auf dem externen Grundstück für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung, so dass das Grundstück nicht auf die Ausgleichs- und Ersatzbilanz angerechnet werden muss. Der Ausgleich kann bei Nichterwerb der Flächen anderweitig auf den externen Flächen kompensiert werden.

Anregungen zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und der Ortslage und zur Verschiebung des Geltungsbereiches nach Norden während des Planverfahrens folgte die Gemeinde nicht. Es wird auf die Darlegungen zum städtebaulichen Konzept verwiesen. Gliedernde Freiflächen sollen das geplante Baugebiet von der Ortslage abgrenzen.

## **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom Dezember 2011 mit der Bezugshöhe HN, die durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer, Kanalstr. 20, 23970 Wismar erstellt wurde, und als Ergänzung die ALK vom Mai 2013.

## **2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wurde diese Begründung beigelegt. In ihr werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht" für die Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 der Gemeinde Kalkhorst, vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen,
- Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst für Wohn- und Ferienbebauungen im OT Groß Schwansee östlich der Lindenstraße, von IBS, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln.

Darüber hinaus wurden angefertigt:

- Variantenuntersuchung - Standortalternativen für den Bebauungsplan Nr. 17 (ursprünglich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2) der Gemeinde Kalkhorst für die bauliche Erweiterung östlich der 1.Allee - Sondergebiete Ferienggebiete in der Ortslage Groß Schwansee
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung für den Bebauungsplan Nr.17 (ursprünglich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2) für den Teilbereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee im östlichen Anschluss an die Ortslage Groß Schwansee für das FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE 2031-301)"

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert

durch § 40 Satz 2 Nr. 1 Geoinformations- und Vermessungsgesetz vom 16.12.2010 (GVOBL. M-V S. 713).

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden das BauGB zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Baunutzungsverordnung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert. Das Gesetz tritt in drei Schritten in Kraft: Die Neuregelungen im Recht der Städtebaulichen Verträge (§§ 11 und 124 BauGB) sowie die Überleitungsvorschriften (§§ 242, 245a BauGB) sind bereits mit der Veröffentlichung im BGBl am 20. Juni 2013 in Kraft getreten, die Vorschriften zur Wertermittlung (§§ 192, 198 BauGB) treten sechs Monate nach Verkündung, die übrigen Neuerungen - also der überwiegende Teil der Neuregelungen - treten am 20. September 2013 in Kraft. Da das Verfahren vor dem Inkrafttreten der genannten Gesetzesänderung (20. September 2013) förmlich eingeleitet wurde, führt die Gemeinde Kalkhorst das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB) zu Ende. Die Baunutzungsverordnung ist gemäß § 25d (Überleitungsvorschrift ...) in der geänderten Fassung 2013 anzuwenden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gelten darüber hinaus folgende Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 2154).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes M-V zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), zuletzt geändert am 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324).
- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187)
- AbfzustVO MV - Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung - AbfZustVO MV) vom 15. Juni 2012 (GVOBl. M-V 2012, S. 240), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2012 (GVOBl. M-V S. 576)
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Schriftenreihe Heft 3/1999

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Kalkhorst stellt den Bebauungsplan Nr. 17 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gebieten für das Ferienwohnen und Freizeitwohnen im Gemeindegebiet in der Ortslage Groß Schwansee zu schaffen.

Die Fläche östlich der vorhandenen Bebauung der Ortslage Groß Schwansee ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mit den Gebieten für das Ferienwohnen und Freizeitwohnen sollen in attraktiver Lage in Anbindung zur Ortslage und Schlossgut Groß Schwansee Möglichkeiten geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Basis zur gewünschten baulichen Entwicklung als Standort für das Ferienwohnen und das Freizeitwohnen ist es notwendig, die planerischen und damit in Zusammenhang stehenden Konflikte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu bewältigen.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Realisierung der Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Beurteilung des Gebiets nach § 35 BauGB dieses nicht ermöglicht.

### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 30. Mai 2005 gelten für die Gemeinde Kalkhorst folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- 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**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

##### **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 Harkenbäkniederung“ 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.“

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes und gar der Verlust des unverwechselbaren Gesamtbildes der Ortslage Groß Schwansee wird durch den B-Plan Nr. 17 nicht begründet. Der Typus des landwirtschaftlich geprägten Straßendorfes bleibt erhalten. Die Hauptverkehrsachse (durch die Lindenstraße) bleibt weiterhin bestehen. Die Erweiterung der Bebauung wird von der Lindenstraße kaum wahrnehmbar sein. Es wird eine städtebauliche Struktur ergänzt, die östlich eine neue Anbindung bis zum Schlossgut (Park) schafft. Den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass nur die offene Bauweise zulässig ist. Große landwirtschaftliche Flächen angrenzend an die Siedlungslage werden erhalten. Es wird durch entsprechende Festsetzungen von Schutzpflanzungen an den Plangebietsrändern ein „weicher“ Übergang zur freien Landschaft gestaltet. Durch Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird der gesamtheitliche Eindruck des Ortes nicht verändert bzw. es findet eine Anpassung statt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nach Ansicht der Gemeinde Kalkhorst nicht vor. Die bauliche Ansicht der Ortslage Groß Schwansee wird durch den B-Plan Nr. 17 weder von außen (durch Einschluss der Fernwirkung) noch von innen (Bebauungszusammenhang, Straßenbild, usw.) erkennbar beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes und gar der Verlust des unverwechselbaren Gesamtbildes der Ortslage Groß Schwansee wird durch den Bebauungsplan Nr. 17 nicht begründet.

Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in das vorhandene Spektrum des Ortes ein. Örtliche Bauvorschriften gelten für die gesamte Ortslage.

Mit der vorgelegten Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines SO-Gebietes für das zeitweilige Freizeitwohnen (der Erholung dienend) östlich der Ortslage Groß Schwansee geschaffen. Die bislang historisch gewachsene bauliche Struktur der Ortslage Groß Schwansee wird erhalten. Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Planung in östliche Richtung erweitert. Die Ansicht der Ortslage Groß Schwansee zeigt nach Umsetzung der Planung aus östlicher Richtung das „neue“ Baugebiet; hierdurch wird jedoch die Silhouette des dörflichen Ortes nicht beeinträchtigt (Fernwirkung). Die Flächen wurden gemäß Variantenuntersuchung gewählt - aufgrund ihrer Lage in Bezug auf die Höhenentwicklung. Das Straßendorf bleibt erhalten; das Straßenbild der ursprünglichen Ortslage bleibt erhalten - somit ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine negativen Beeinträchtigungen.

### **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 Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17 selbst ist nicht als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Es werden vielmehr Flächen genutzt, die sich in einem Tourismusschwerpunktraum befinden. Es werden keine „wertvoll naturgeschützten Bodenareale“ überbaut. Es handelt sich um Flächen, die aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung eine starke anthropogene Vorbelastung aufweisen. Die intensive Nutzung der Fläche führt u. a. zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges. Wie bereits erwähnt, liegen Bewertung von Bedarf und Auslastung im Entscheidungsbereich der Gemeinde und werden zudem in den Ausführungen nicht belegt; sind daher als unbewiesene Behauptungen betrachtet. Wie im Umweltbericht dargestellt, werden die Belange von Umweltauswirkungen und Wirtschaftlichkeit als vereinbar und im Einklang betrachtet.

Das Vorbehaltsgebiet Naturschutz ist entlang der Ostseeküste im RREP dargestellt. Die Ortslage Groß Schwansee liegt nicht in diesem Gebiet. Gemäß RREP sind Vorbehaltsgebiete Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht

beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß RREP ist das Vorbehaltsgebiet somit in der Abwägung mit einem hohen Gewicht zu berücksichtigen. Genauso trifft das RREP jedoch für Groß Schwansee und Umgebung die Festlegung eines Tourismus-Schwerpunktraumes als Vorbehaltsgebiet. Hier ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Tourismus ist also gleichermaßen zu beachten wie das Vorbehaltsgebiet Naturschutz.

#### **Landesplanerische Hinweise/ Landesplanerische Stellungnahme**

Die Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst hat dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Beurteilung vorgelegen. Die raumordnerische Bewertung erfolgte: "Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und vor allem entlang der Küste teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 30.06.2012 konnten in der Gemeinde Kalkhorst 1.847 Einwohner registriert werden.

Für die Gemeinde Kalkhorst besitzt die Ortslage Groß Schwansee auf Grund der Nähe zur Ostsee und der bereits bestehenden touristischen Einrichtungen ein hohes fremdenverkehrliches Potenzial. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 soll einerseits das Angebot an Ferienunterkünften erweitern und andererseits die Auslastung der bestehenden touristischen Infrastruktur unterstützen. Die Planung trägt somit dazu bei, Fremdenverkehrsangebote zu sichern, qualitativ zu verbessern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) RREP WM).

Für die Standortwahl der geplanten Ferienwohnanlage hat die Gemeinde Kalkhorst eine Alternativenprüfung vorgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 17.2 befindet sich östlich der Lindenstraße und wird demzufolge in Anlehnung an die bebaute Ortslage errichtet. Somit wird den Zielen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sinngemäß entsprochen (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (3) RREP WM)." Für den Bebauungsplan Nr. 17.1 gilt dies ebenso. "Der Bebauungsplan Nr. 17.1 befindet sich nordöstlich des Wohngebietes "Am Park" und wird demzufolge in Anlehnung an die bebaute Ortslage errichtet. Somit wird den Zielen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sinngemäß entsprochen (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (3) RREP WM)."

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 hat dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Beurteilung vorgelegen. Mit Schreiben vom 27. März 2014 teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass der Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Es wird folgende raumordnerische Bewertung vorgenommen: "Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und vor allem entlang der Küste teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Am 31.12.2012 konnten in der Gemeinde Kalkhorst 1.809 Einwohner registriert werden.

Für die Gemeinde Kalkhorst besitzt die Ortslage Groß Schwansee auf Grund der Nähe zur Ostsee und der bereits bestehenden touristischen Einrichtungen ein hohes fremdenverkehrliches Potenzial. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17 soll einerseits das Angebot an Ferienunterkünften erweitern und andererseits die Auslastung der bestehenden touristischen Infrastruktur unterstützen. Die Planung trägt somit dazu bei, Fremdenverkehrsangebote zu sichern, qualitativ zu verbessern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) RREP WM).

Für die Standortwahl der geplanten Ferienwohnanlage hat die Gemeinde Kalkhorst eine Alternativenprüfung vorgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 17 befindet sich östlich der Lindenstraße und wird demzufolge in Anlehnung an die bebaute Ortslage errichtet. Somit wird den Zielen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sinngemäß entsprochen (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (3) RREP WM). Das Dauerwohnen ist entsprechend den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen (vgl. Pkt. 4.2 (8) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 17 nicht entgegen."

#### **4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

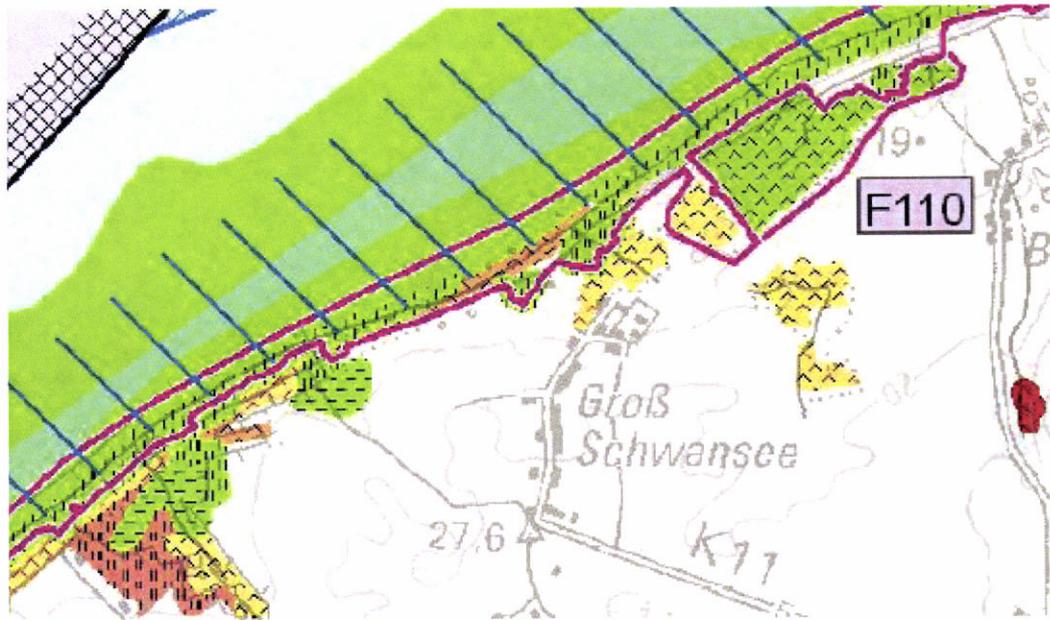
Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt.

Für den Küstenbereich ist eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte dargestellt. Dies gilt ebenso für den Gewässerbereich der Küste (siehe auch GLRP).

#### **4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt. Für Teilflächen des Gemeindegebietes sind die nachfolgend dargestellten Maßnahmen benannt. Diese Maßnahmen beziehen sich auf den Küstenbereich und die naturschutzfachlichen Schutzgebiete.

Die Maßnahme F 110 bezieht sich auf den verrohrten Bereich des Brooker Baches innerhalb des FFH- Gebietes. Angestrebt wird eine Aufnahme der Verrohrung und eine natürliche Entwicklung des Waldes (Naturwaldreservat).



-  1.3 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte
-  8.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung
-  8.2 Weitgehend ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder - Berücksichtigung besonderer ökologischer Erfordernisse (§ 20 LNatG M-V, NSG)
-  8.3 Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit
-  8.4 Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten

Abb. 1: Auszug aus dem GLRP Westmecklenburg, Erste Fortschreibung

#### 4.5 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 (wirksam seit 13. Dezember 2000) 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. Bereits vorgenommene Änderungen umfassen jeweils andere Bereiche.

Die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich sind im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nicht als aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes erfolgen. Hierzu stellt die Gemeinde Kalkhorst die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes auf.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes muss vor Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.17 genehmigt und die Genehmigung bekannt gemacht werden. Ansonsten bedarf der Bebauungsplan ebenfalls gemäß § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung.

#### **4.6 Landschaftsplan**

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist erforderlich. Die Gemeinde stellt bei der Aufstellung des Landschaftsplanes die Entwicklungsabsichten für Groß Schwansee in den Mittelpunkt ihrer Betrachtungen.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt östlich der vorhandenen Bebauung der Ortslage Groß Schwansee. In der bebauten Ortslage Groß Schwansee bildet die Lindenstraße die Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung. Die Ortslage ist nur von Süden her über das Straßennetz erreichbar.

Im Norden befindet sich das Schlossgut Groß Schwansee, welches heute als Hotelanlage genutzt wird. Über eine fußläufige Verbindung ist dann bereits der nahe Ostseestrand zu erreichen. Ebenso befindet sich nördlich des Plangebiets ein kleines Wohngebiet, welches in den letzten Jahren neu entstanden ist.

Die Lindenstraße ist beidseitig von eingeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss gesäumt. Einige Lücken ohne Bebauung sind vorhanden.

Im Rahmen der Dorferneuerung konnten private Maßnahmen gefördert werden, was sich positiv auf das Ortsbild ausgewirkt hat. Baulücken konnten geschlossen werden, diese Gebäude sind im Baustil an die mecklenburgische Bautradition angepasst.

Von der Kreisstraße K11 führt in nördliche Richtung (Schlossgut/ Strand) die 1. Allee, welche jedoch als unbefestigter Weg kaum vom Kfz-Verkehr frequentiert wird.

Beidseitig der 1. Allee befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bislang werden die Flächen im Plangebiet somit landwirtschaftlich genutzt.

## 5.2 **Naturräumlicher Bestand**

Das Gelände steigt in südliche Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu ca. 7 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.4.2 "Bestandbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen" im Umweltteil zu finden.

### Innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Lindenstraße und der 1. Allee östlich der Ortslage Groß Schwansee.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei gemäß § 20 NatSchAG geschützte Kleingewässer mit dazugehöriger Ufervegetation zu finden. Der Uferbereiche besteht aus Röhricht und Gehölze wie Weiden (*Salix ssp.*).

Die Allee ist nach § 19 NatSchAG geschützt und besteht hauptsächlich aus jungen Kastanien (*Aesculus hippocastanum*).

### Umgebung des Plangebietes

Westlich und nördlich schließt sich die Siedlungslage mit hauptsächlich Wohnbebauung und dazugehörigen Gartenflächen an.

Weiter nördlich ist das Schloßgut Groß Schwansee mit den dazugehörigen Außenanlagen und Nebenanlagen wie Stellplätzen zu finden.

Ansonsten schließen sich angrenzend an das Plangebiet weitere wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an.

## 6. **Planungsziele und städtebauliches Konzept**

### 6.1 **Planungsziel**

Innerhalb der Ortslage Groß Schwansee leben nach letzter Erfassung 212 Einwohner.

Darüber hinaus gibt es in der Ortslage Groß Schwansee Möglichkeiten für die Entwicklung von Fremdenverkehrsbetten bzw. Fremdenverkehrsnutzungen. Dabei ist maßgebend der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Im Bebauungsplan Nr. 1 ist etwa eine Ferienkapazität von 400 Betten langfristig umsetzbar. Im Bebauungsplan Nr. 12 ist eine Beherbergungskapazität in Ansatz gebracht, die etwa 300 Betten bei maximaler Ausnutzung betrachtet.

Die Gemeinde Kalkhorst berücksichtigt den strukturellen Wandel in den Einwohnerzahlen und in der Entwicklung des Fremdenverkehrs unter anderem auch damit, dass in der Ortslage Groß Schwansee für den straßenbegleitenden Teil der Bebauung anstelle der bisher festgelegten Bebauungspläne und Bebauungsgebiete, die dem Wohnen dienen, eine Entwicklung von Sondergebieten, die dem Freizeitwohnen und dem Ferienwohnen dienen, vorgesehen ist. Eine gesamtheitliche Betrachtung der Ortslage erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für die bestehende Ortslage Groß

Schwensee entlang der Lindenstraße. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und/ oder sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Ferienwohnen nach § 4 BauNVO bzw. nach § 11 BauNVO ist aus Sicht der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen und auch beabsichtigten Durchmischung nicht gewünscht.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde die zukünftige bauliche Entwicklung in den Bereichen östlich der Lindenstraße für eine Nutzung gleichermaßen für das Ferienwohnen und das Freizeitwohnen in Form von Sondergebieten, die der Erholung dienen, vorzubereiten. Die allgemeine Wohnnutzung in dem Gebiet ist nicht Planungsziel der Gemeinde und soll in der vorhandenen Ortslage realisiert werden.

Der fremdenverkehrliche Schwerpunkt in der Gemeinde Kalkhorst wird in Groß Schwansee gesehen.

Innerhalb des beabsichtigten Entwicklungsbereiches könnten aus Sicht der Gemeinde bis zu ca. 80 Grundstücke für die Bebauung mit Gebäuden mit je einer 1 Wohneinheit entstehen.

Es besteht das Ziel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorzubereiten. Dabei wurde in der Betrachtung ggf. auch die Durchmischung mit Pensionen in Erwägung gezogen. Pensionen gehören planungsrechtlich zu den Beherbergungsbetrieben; sind also nicht in Sondergebieten nach § 10 BauNVO zu errichten. Die Gemeinde Kalkhorst verfolgt die Durchmischung mit Pensionen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes bei der planungsrechtlichen Vorbereitung des Konzeptes nicht weiter.

## **6.2 Städtebauliches Konzept**

Durch die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre besteht weiterhin Interesse für zukünftige Entwicklungen. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde östlich der Lindenstraße und östlich bzw. westlich der 1. Allee weitere Möglichkeiten für Wochenendhaus- und Ferienhausbebauung zu schaffen. Dafür ist vorgesehen, im dargestellten Untersuchungsraum die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17) aufzustellen.

Die Ortslage Groß Schwansee ist durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenstraße und das nördlich gelegene Schloßgut Groß Schwansee geprägt. Ergänzt wurde die Bebauung durch die Ferienanlage im Bebauungsplan Nr. 12. Die Ferienanlage ist im Norden durch den Seeweg begrenzt. Es ist die Zielsetzung der Gemeinde, auch keine weiter nach Norden ragende Bebauung über den Seeweg hinaus vorzusehen. Das Landschaftserlebnis ist ein wesentlicher Quell für die in der Vergangenheit erfolgreiche Entwicklung der Ortslage Groß Schwansee.

Nunmehr ist es notwendig, Erweiterungsflächen für eine ergänzende Ferien- und Freizeitwohnbebauung zu schaffen. Von dem ursprünglichen Ziel, auch Wohnbebauung i. S. des dauerhaften Wohnens zuzulassen, nimmt die Gemeinde Kalkhorst Abstand. Es ist Ziel, die Wohnbauentwicklung der Gemeinde im Ortsteil Kalkhorst zu realisieren. Für die Ferien- und Freizeitwohnbebauung sollen die Möglichkeiten der Nähe zum Strand und Ostseeküste Groß Schwansee genutzt werden.

In Groß Schwansee soll ergänzend zur vorhandenen städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten die Voraussetzung für eine harmonisch eingebettete Ferienhaus- und Wochenendhausbebauung geschaffen werden. Dazu zählt, dass eine sensible Einbindung der Anlage in die vorhandene topografische Situation im Bereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee vorzusehen ist. Dabei sind auch Sichtbeziehungen aus Richtung der 1. Allee zum Regenwasserrückhaltebecken im dorfzentralen Bereich und zur Strandallee - Verbindung des Schlosses zum Strand - vorzusehen. Die Lindenallee zum Strand ist eine weithin sichtbare Landmarke. Ansonsten sind von den Anhöhen um Groß Schwansee Weitblicke in die offene Landschaft möglich.

Im Zuge der Planung sind auch Verbindungen zwischen Kleinstbiotopen entsprechend zu berücksichtigen. Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und der Neubebauung sind entsprechende Freibereiche zu bewahren, die zu Ausgleichszwecken oder aus gestalterischen Gründen (auch als landwirtschaftliche Flächen) weiter genutzt werden sollen. Der vorhandene Typus an straßenbegleitender Bebauung soll auch zukünftig gewahrt werden.

Die Gemeinde hatte ursprünglich die Absicht in Groß Schwansee auch weitere Möglichkeiten für die Anordnung von Wohngebäuden zu prüfen und zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange und der gemeindlichen Entwicklungsziele wird die Entwicklung neuer Baugebiete in Groß Schwansee unter Bezug auf die Ergänzung vorhandener Ferien- und Wochenendhausbebauung durchgeführt. Dabei lässt sich die Gemeinde von dem Ansatz leiten, dass eine durch Mischung der einzelnen Gebäude/ Nutzungstypen erfolgen darf. Es werden keine Cluster von jeweils einzelnen Gebieten gebildet. Die geplante Bebauung wird weitgehend entlang einer Linie entwickelt, die sich harmonisch in das vorhandene Gelände einfügt. Hier realisiert die Gemeinde eine durchmischte Nutzungsstruktur von Ferienwohnen und Freizeitwohnen. Diese lineare Struktur wird durch abzweigende Stichwege mit Baugrundstücken ergänzt, soweit es mit den landschaftlichen Gegebenheiten harmonisch vereinbar ist. Auch hier ist eine Festlegung auf eine der beiden Nutzungsarten nicht vorgesehen.

Die Gemeinde sieht es als vorteilhaft an, dass die Stabilität der städtebaulichen Struktur besser gewährleistet ist, wenn es zu einer Durchmischung von Ferien- und Freizeitwohnnutzern = Wochenendnutzern und Feriengästen kommt. So werden Ferien- und Erholungsgäste, Gäste, die dauerhaft einem Nutzerkreis und Beherbergungen wechselnden Personenkreisen dienen, miteinander gemischt. Es soll dadurch stetig eine gewisse Lebendigkeit gewährleistet werden. Eine Durchmischung der Nutzungen, wie sie in der bestehenden Ortslage typisch ist, soll auch auf die neuen Baugebiete im übertragenen Sinne Anwendung finden.

Unabhängig davon führen auch wirtschaftliche Gründe zu der Entscheidung der Gemeinde.

Die geplante Ferienhaus- und Wochenendhausbebauung soll neben der Ortslage entstehen, wie es durchaus für Ferienhäuser und Wochenendhäuser typisch ist.

Die Verkehrsführung wurde so gewählt, um die Straßentrasse harmonisch in das vorhandene Gelände einzufügen und sensibel mit der vorhandenen Struktur umzugehen. Die Verkehrsführung wird harmonisch in das Gelände eingefügt. Eine Zufahrt ist von der Lindenstraße vorgesehen. Hier ist der Ein-

und Ausgangsverkehr unter Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen überprüft worden. Die Straße mündet in eine Wendeanlage im Bereich des B-Planes Nr. 17. Hier soll eine Wendeanlage entsprechend ermöglicht werden; das Durchfahren in den Schlossbereich ist nicht vorgesehen. Dadurch ergeben sich auch entsprechende Differenzierungen des Verkehrs; Durchfahrten und Schleichverkehr können ausgeschlossen werden. Es wird durch die Gemeinde eindeutig darauf orientiert, Zielverkehr zuzulassen. Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen im Bereich der Zufahrt zum Schlossgut Groß Schwansee ergeben sich somit nicht. Die Verkehrsführung im Bereich des B-Planes Nr. 3.2 würde nicht zu ändern sein.

Die Lindenstraße ist die innerörtliche Erschließungsstraße in Groß Schwansee und verteilt die Verkehre über abgehende Stichstraßen. Alle einfahrenden Fahrzeuge haben auch weiterhin ein Ziel im Ort und eine Ausfahrt ist auch wieder über die Lindenstraße möglich. Die Lindenstraße wurde aus diesem Grund bereits saniert und ausgebaut, um die Verkehre auch aufnehmen zu können. Eine Zweiteilung der Verkehre über die vorhandene öffentliche Straße in der 1. Allee hätte den Ausbau dieser Straße zur Folge, was aus naturschutzfachlichen Gründen und aus Sicht der beabsichtigten Entwicklung des Fremdenverkehrs keine Zustimmung findet.

Für die geplante Erschließung zu den Baugebieten wird die bereits vorhandene öffentliche Wegeverbindung genutzt. Als Alternative kam eine Anbindung über die 1. Allee in Betracht, die jedoch ohne naturschutzfachliche Zustimmung nicht realisierbar ist. Die Anbindung der Baugebiete ist somit stark vorgeprägt. Aus diesem Grund wurde auch die verkehrstechnische Untersuchung beauftragt, um mögliche Konflikte zu erkennen. Gutachterlich wurde festgestellt, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen an den vorhandenen Wohnbebauungen erforderlich sind. Die Ausführungen zur Erschließung und Bebauung im Ahornweg wurden zur Kenntnis genommen und die Gemeinde wird mit dem Erschließungsträger Regelungen zum Baustellenverkehr treffen.

Vorhandene Geländesituationen und Sichtbeziehungen sollen dauerhaft aufrechterhalten werden. So ist es das Ziel der Gemeinde die Blickbeziehungen vom Platz bzw. von dem Wendepunkt vor der Schlosszufahrt und beim Regenwasserrückhaltebecken in die angrenzende landschaftliche Umgebung offen zu halten. Eine entsprechende Sichtschneise wird gelassen.

Grünflächen werden zur Gliederung des Baugebietes eingebunden.

Für die Gemeinde ist es wichtig, dass eine Freifläche zwischen dem großen Teich am Schloss und der neuen Siedlung verbleibt. Eine enge Vermengung der Bebauung an der Lindenstraße ist nicht vorgesehen. Es soll auf Freiraum um dem Dorfteich, der ein wichtiges landschaftliches Element bzw. Grüngestaltungselement darstellt, zu belassen.

Unter Berücksichtigung der Ortsgestalt und der verschiedenen Nutzungen ist eine enge Verzahnung der Fremdenverkehrskapazitäten mit der Infrastruktur, die im Schlossgut Groß Schwansee vorbereitet wird, vorgesehen.

Die Errichtung von weiteren infrastrukturellen Einrichtungen, die dem Plangebiet zu gute kommen, ist in der Ortslage bspw. entlang der Lindenstraße möglich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen vor.

Die vorhandenen infrastrukturellen Voraussetzungen sollen für die Ferienwohn- und Freizeitwohnbereiche der neuen Baugebiete mit genutzt werden. Die

Freizeitwohn- und Ferienwohngebiete werden als Ergänzung des Schlossgutes Groß Schwansee gesehen. Die vorhandenen Wegeführungen, die sich nördlich des Bebauungsplanes Nr. 17 und am Osten um das Schlossgut Groß Schwansee herumführen und bis in die historische Parkanlage hineinführen, sollen als verbindendes Element mit genutzt werden.

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass eine Zäsur zwischen den bebauten Flächen der bestehenden Ortslage Groß Schwansee und den neuen Baugebieten erhalten wird. Die Grünzäsur soll zur Bewahrung von Sichtbeziehungen und Sichtachsen sowie eines Abstandes des geplanten Baugebietes von der Ortslage dienen. Unter Berücksichtigung der Abwägung der Abstände zu dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 3.2, der ebenso Baurechte zur innerörtlichen Verdichtung geschaffen hat, werden Freibereiche nach Westen zum Bebauungsplan Nr. 3.1 vorgesehen. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass eine ausgewogene Erhaltung von Freiflächen bei zusätzlicher Inanspruchnahme von für Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt. Die konkreten Festsetzungen für die Überbauung werden im Bebauungsplan Nr. 17 geschaffen. Die Gemeinde hatte in ihre Überlegungen zu Beginn der Planverfahren auch alternative Varianten für eine Überbauung betrachtet. Ein Zusammenrücken und Zusammenwachsen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße zuzüglich der Reserven für eine verdichtende Bebauung mit dem neuen Feriengebiet, ist sowohl aus landschaftsgestalterischer Sicht (Freiräume) als auch aus Festsetzungen zur Nutzung nicht vorgesehen. Eigentumsrechtliche Regelungen sind bisher nicht erfolgt.

Die Gemeinde hat das Flurstück 132/3 in das Konzept einbezogen, weil es sich um straßenbegleitende Flächen handelt. Diese werden für eine Bebauung mit vorbereitet. Die Gemeinde hat die Flächen auch in Bezug auf eine Freihaltung untersucht. Aufgrund der niedrigen Geländehöhe haben die Flächen eine andere Auswirkung auf die Betrachtung des Landschaftsraumes. Aus städtebaulich und landschaftlich konzeptioneller Sicht wurde deshalb für eine Einbeziehung und Berücksichtigung der Flächen für eine Bebauung entschieden. Die Flächen des Flurstücks 125 werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen nicht für eine Überbauung vorgesehen. Es ist ausdrücklich der Wunsch, eine gliedernde Freiraumzäsur zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden und dem neuen Plangebiet im Süden zu bewahren. Darüber hinaus sollen Sichtbeziehungen von dem Plangebiet aus über den Teich zur Gutsanlage möglich sein.

### **Zur Erschließung**

"Für die gesicherte Erschließung gilt der Grundsatz, dass die Anforderungen an sie desto höher sein werden, je mehr ein Erholungssondergebiet einem Wohngebiet i. S. d. §§ 3, 4 BauNVO ähnelt. ... Ferner hängen die Anforderungen davon ab, ob und inwieweit andere öffentliche Belange wie der Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer sowie der Schutz der Landschaft als Erholungsraum oder die Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs durch die Planung bestimmter SO-Gebiete mit Erholungsfunktion beeinträchtigt werden können." (Fickert/ Fieseler, 11. Auflage, § 10, Rn. 17)

Der Umfang der Erschließungsanlagen richtet sich nach dem jeweiligen Erholungssondergebiet, wobei Mindestanforderungen stets zu erfüllen sind. Es

können ggf. geringere Anforderungen als für die Erschließung von Wohngebieten gestellt werden.

Auf Grund der Festsetzungen sowie der Lage und der landschaftlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschließungsanlagen für Ferienhäuser und Wochenendhäuser auch bei getrennter Gebietsausweisung gleich wären.

### **6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen östlich der Lindenstraße in der Ortslage Groß Schwansee in Baugebietsflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen planungsrechtlich vorbereitet.

Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.

Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Ferienbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Somit sind die Flächen innerhalb des Innenbereiches für die Planungsziele der Gemeinde nicht heranzuziehen.

Weiterhin wird auf die "Variantenuntersuchung-Standortalternativen" verwiesen. Hier wurden verschiedene Standorte untersucht. Eine Entwicklung auf den östlich der Lindenstraße gelegenen Flächen, welche auf Grund ihrer Lage gute Anschlussmöglichkeiten zum Ortszentrum und zu den touristischen Punkten, wie dem Schloßgut, bieten, wird hier als besonders geeignet betrachtet.

Alternativen, bei denen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, können von der Gemeinde für die Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgeführt werden; ebenso keine geeigneten Innenbereichsflächen. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt und die Ortslage beidseitig der Lindenstraße überplant. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wurde als Planungsziel bestimmt, keine weitere Bebauung in 2. Reihe zu entwickeln. Die vorgegebene Grundstücksstruktur lässt dies auch nicht weiter zu. Dort, wo Verdichtungen möglich waren, hat dies die Gemeinde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 und dessen Änderungen realisiert.

Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde mit den Belangen der Landwirtschaft und des Landwirts auseinandergesetzt. Zwischen Plangebiet und bestehender Ortslage soll eine Grünstreifen erhalten bleiben. Gründe liegen in der Bewahrung von Sichtbeziehungen und Sichtachsen sowie eines Abstandes des geplanten Baugebiets von der Ortslage. Die Ackerflächen zwischen Lindenstraße und 1. Allee werden durch die beabsichtigte Planung verringert. Die Flächen werden für die landwirtschaftliche Nutzung an einen Landwirt verpachtet. Von der Möglichkeit einer dauerhaften Nutzung der Pachtflächen kann somit grundsätzlich nicht ausgegangen werden. Jeder Wegfall von Pachtflächen, insbesondere der Wegfall der großen zusammenhängenden Pachtflächen im südlichen Anschluss an das Flurstück 125 ist mit Nutzungseinschränkungen durch Großmaschinen verbunden. Die Nutzung des Flurstücks 125 als landwirtschaftliche Nutzfläche ist weiterhin

gegeben. Die Nutzung ist im Wesentlichen eine Freifläche, die beispielsweise als Weideland oder teilweise als Obstwiese zu nutzen ist.

Die Gemeinde hat sich auch mit der Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen auseinandergesetzt. Derzeit handelt es sich bei der 1. Allee um eine öffentliche Verkehrsfläche. Auch ohne die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 wäre eine Nutzung der 1. Allee wohl erforderlich. Für die Erreichbarkeit der Flächen zwischen dem Plangebiet und der Ortslage werden Möglichkeiten durch die Inanspruchnahme der zukünftigen Planstraße und die Erreichbarkeit aus dem Gebiet heraus geschaffen. Entweder erfolgt die Zufahrt über die Erschließungsstraße und die Befahrung von der Maßnahmefläche KM4 (B-Plan Nr. 17). Hierfür sind entsprechende Rechte festgelegt oder eine Befahrung ist über die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die östlich des Grabens am westlichen Plangebietsrand gesichert ist, vorzusehen (B-Plan). Die Durchfahung wäre von Süd nach Nord über die Flächen des Bebauungsplangebietes gegeben. Somit bestehen zwei Möglichkeiten der Befahrung.

Um mögliche Konfliktsituationen zu minimieren wären entsprechende Ausführungen in Kaufverträgen zu beachten; insbesondere für diejenigen, die an Flächen mit Fahrrechten liegen. Es ist zu beachten, dass einige Flächen zwischen Plangebiet und Ortslage auch jetzt nur über Grundstücke Dritte erreichbar sind.

Die Auswahl der Flächen, die für die bauliche Nutzung vorbereitet werden sollen, erfolgte auf der Grundlage der vorgenannten Variantenuntersuchung zu Standortalternativen. Der Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird im Rahmen der Abwägung weniger Gewicht beigemessen als eine Fläche zu entwickeln, die erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes hervorruft. Jede der untersuchten Varianten führt zu einer Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung und somit hat sich die Gemeinde für eine städtebaulich integrierte Lösung entschieden, bei Bewahrung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Nutzung der entstandenen landwirtschaftlichen Restfläche ist aus Sicht der Gemeinde noch möglich.

Mit den betroffenen Eigentümern der Flächen/ Landwirten wurden während des Planverfahrens Abstimmungen geführt, weiterhin sind Abstimmungen auch im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Erschließungsanlagen zu führen. Während des Aufstellungsverfahrens der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gingen Stellungnahme der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen ein. Die Gemeinde hat diese im Zuge der Abwägung behandelt. Eine Änderung der Abgrenzung des Planbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hatten die Einwendungen jedoch nicht zur Folge.

Die Gemeinde verweist darauf, dass finanzielle Belange (Pachteinnahmen, Verkehrswert oder ähnliches) nicht in die Abwägung einzustellen sind. Jedoch setzt sich die Gemeinde mit den Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf das Grundstück der Stellungnehmenden auseinander. Es wird befürchtet, dass die künftige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht mehr in bisheriger Art und Weise im Rahmen eines großflächigen Ackerbaus bewirtschaftet werden kann. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin erfolgen kann, wenn auch ggf. in anderer Form. Zu beachten ist hierbei, dass das Flurstück der Stellungnehmenden nur eine kleine Teilfläche der insgesamt bewirtschafteten Flächen darstellt. Es ist auch in die Überlegungen einzustellen, dass die Pachtverhältnisse nicht

fortdauernd fortbestehen werden und sich dadurch auch Änderungen ergeben können (z.B. auch aufgrund geänderter Marktlage oder aus anderen Gründen). Weitergehende Hilfestellungen der Gemeinde/des Vorhabenträgers gegenüber Stellungnehmenden sollen gemäß Abstimmungstermin außerhalb des Planverfahrens geregelt werden. Für die Fläche gilt, dass sie unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließt. Dies können Vorteile sein. Unter Berücksichtigung des von der Gemeinde verfolgten Konzeptes, vorhandene Bebauung durch Freiflächen im Siedlungsraum zu gliedern, wird von einer Bebauung dieser Fläche bzw. Einbeziehung dieser Fläche in das städtebauliche Konzept Abstand genommen. Deshalb wird eine Bebauung der Fläche nicht verfolgt.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Teil B – Text war im Vorentwurf (Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2) festgesetzt:

#### **"Sondergebiet – Feriengebiet (§ 10 Abs. 2 BauNVO)**

Das Feriengebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und dem Freizeitwohnen.

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen,

Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen."

Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, zum Vorentwurf, wurde die Festsetzung überarbeitet.

Im Teil B - Text wird mit dem Entwurf (Bebauungsplan Nr. 17) festgesetzt:

#### **"Sondergebiet - Privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen (§10 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen mit seinen Teilgebieten dient dem Wohnen in der Freizeit zu Zwecken der Erholung sowohl zugunsten einer touristischen Nutzung für einen wechselnden Personenkreis als auch für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt eines bestimmten Besitzers/ Personenkreises.

Zulässig sind Ferienhäuser und Wochenendhäuser.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen."

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt östlich der bestehenden Ortslage Groß Schwansee ergänzend zur vorhandenen städtebaulichen Struktur neue Bebauungsmöglichkeiten für das Wohnen in der Freizeit im Rahmen eines Erholungsaufenthaltes in der Freizeit, in den Ferien, im Urlaub und am Wochenende zu schaffen. Es besteht das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden, die sowohl zugunsten einer touristischen Nutzung für einen wechselnden Personenkreis als auch für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt insbesondere am Wochenende geeignet sind, zu

schaffen. Es besteht somit das Ziel Ferienhäuser und Wochenendhäuser errichten zu können.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht die Errichtung der Ferienhäuser und der Wochenendhäuser in jeweils separaten Gebieten oder nebeneinanderliegenden Clustern festzusetzen, sondern verträglich nebeneinander innerhalb eines Gebietes.

Mit dieser Nutzungsmischung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern zielt die Gemeinde auf die ganzjährige Belebung des gesamten Plangebietes ab.

Es wird auf die Ausführungen in dieser Begründung unter Pkt. 1.4 zur städtebaulichen Grundidee sowie 6.2 zum städtebaulichen Konzept verwiesen. Wie bereits aufgeführt, soll die vorliegende Bauleitplanung dazu dienen, eine Nutzungsdurchmischung von ferienmäßigem Wohnen und Freizeitwohnen zu erreichen, d. h. von Ferienhäusern sowie von Wochenendhäusern.

Diese beiden Nutzungen sind in § 10 BauNVO geregelt. Beide dienen dem Erholungsaufenthalt. Sie unterscheiden sich jedoch voneinander:

- Wochenendhausgebiet  
"Das Wochenendhausgebiet dient nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an der Wochenenden, in der Ferien/ im Urlaub oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend." (Kommentar Fickert/ Fieseler, 11. Aufl., § 10, Rn. 21a)
- Ferienhausgebiet  
Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO dienen Ferienhausgebiete überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Entscheidend im Hinblick auf die Zweckbestimmung soll die Benutzung der Ferienhäuser durch Erholungssuchende (Feriengäste) im ständigen Wechsel sein. "Das Bereitstellen der Freizeitwohnegelegenheiten "auf Dauer" ist in erster Linie dahin zu verstehen, dass die Ferienhäuser/ Ferienwohnungen der Ferienhausgebiete so beschaffen sein müssen, dass sie entsprechend der landschaftlichen Besonderheiten (Gebirge, Aufenthalt am Meer) für eine dauernde touristische Vermietung geeignet sind." (Kommentar Fickert/ Fieseler, 11. Aufl., § 10 Rn. 34).  
Im Gegensatz dazu steht bspw. ein Wochenendhaus einem bestimmten Besitzer/ Personenkreis nach dessen zeitlichen Wünschen zur Verfügung und wird i. A. nicht gewerblich vermietet.

Mit dem § 10 BauNVO hat der Gesetzgeber die rechtliche Grundlage geschaffen, dem Wunsch nachzukommen, die Freizeit außerhalb des Wohnortes an eigens geeigneten Standorten in wohnartiger Weise, wie bspw. in Wochenendhäusern oder Ferienhäusern oder -wohnungen, zu verbringen.

Gemäß § 10 BauNVO können solche Sondergebiete festgesetzt werden, die der Erholung dienen und durch die Zweckbestimmung der Erholung in Verbindung mit einer spezifisch hierauf ausgerichteten Wohnform geprägt sind. (gemäß Kommentar Fickert/ Fieseler, 11. Aufl., § 10 Rn. 3.1).

In § 10 Abs. 1 BauNVO erfolgt eine beispielhafte Aufzählung möglicher Sondergebietstypen, die der Erholung dienen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, was mit der Formulierung „kommen **insbesondere** in Betracht" in § 10 Abs. 1 BauNVO begründet werden kann. Die Gemeinde Kalkhorst ist somit ermächtigt ein eigenes Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO festzusetzen. Es muss sich jedoch immer um ein Gebiet handeln, dass dem

zeitweiligen Freizeitwohnen in dafür vorgesehenen Gebäuden und Anlagen dient.

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Mischung von Wochenendhäusern und Ferienhäusern zuzulassen (hierzu sh. Pkt. 6.2 dieser Begründung zum städtebaulichen Konzept). Zur Erreichung dieses Planziels wird ein Sondergebiet nach § 10 Abs.2 BauNVO, das der Erholung dient, festgesetzt. Aus der Bezeichnung "Sondergebiet - Privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen" geht die Zweckbestimmung des Sondergebiets eindeutig hervor. Es handelt sich um ein Sondergebiet das der Erholung dient. Die zulässigen Nutzungen das Ferien- und Freizeitwohnen zum Zwecke der Erholung sollen in unterschiedlicher Form nebeneinander zugelassen werden

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird nicht vorgenommen, da die Anwendung des § 11 BauNVO erst in Betracht gezogen werden kann, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der keinem der in den

§§ 2 – 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zugeordnet werden kann und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (Fickert/ Fieseler, 11. Aufl., § 11 Rn. 4).

Die Gemeinde Kalkhorst setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient fest und bestimmt die Zweckbestimmung gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO selbst. Es wird ein Gebiet festgesetzt, welches einem geregelten Gebietstyp (§ 10 BauNVO) entspricht und § 11 BauNVO ist hierfür nicht anwendbar.

Die Gemeinde verwendet in der Festsetzung die Begriffe "Ferienhäuser" und "Wochenendhäuser". Dies wird damit begründet, dass diese Begriffe bereits in der BauNVO verwendet werden. Ferienhäuser und Wochenendhäuser im Sinne der BauNVO sollen in diesem Sondergebiet nach § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig sein, jedoch nicht innerhalb nach der Nutzungsart in getrennten Gebieten (Ferienhausgebiet bzw. Wochenendhausgebiet), sondern gemischt innerhalb eines Gebietes.

Ferienhäuser und Wochenendhäuser sollen gleichberechtigt nebeneinander vorhanden sein.

Auf die Festsetzung von ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen verzichtet die Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem Entwurf. Es bestehen hinreichend Möglichkeiten innerhalb der Ortslage ergänzende Nutzungen unterzubringen. Es bieten sich genügend Möglichkeiten innerhalb der Umgebung des Plangebietes an, Räume für freie Berufe, wie Berufsgruppen mit selbstständig ausgeübter Tätigkeit, vornehmlich aus dem heilberuflichen oder dem kulturellen Bereich, wie Heilpraktiker, Krankengymnasten/ Masseur, Fußpflege, etc., die dem Erholungszweck dienlich sind, einzurichten. Gleichfalls besteht die Möglichkeit die Versorgung des Plangebiets innerhalb der Ortslage sicher zu stellen.

Wohnungen i.S. einer allgemeinen Wohnnutzung sind ausgeschlossen. Die allgemeine Wohnnutzung in dem Gebiet ist nicht Planungsziel der Gemeinde und soll in der vorhandenen Ortslage realisiert werden. Das Dauerwohnen im festgesetzten Sondergebiet stellt eine baugewidrigkeitige Nutzung aufgrund der Festsetzungen dar, da das Dauerwohnen kein zeitlich begrenzter Aufenthalt ist.

Es wird darauf verwiesen, dass hier die Bauaufsichtsbehörde gegen eine nicht zulässige Nutzung einschreiten kann. Dies wurde bereits intensiv im Landkreis bzw. von der Bauordnungsbehörde des Landkreises praktiziert. Die Gemeinde ist deshalb an einer planungsrechtlichen Regelung der Durchmischung der beiden Ferienwohnnutzungsarten interessiert.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen mit seinen Teilgebieten 1 bis 6 durch die Festsetzung

- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,20,
- der max. zulässigen Grundfläche von 120m<sup>2</sup> gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO,
- der max. Anzahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss)
- der max. zulässigen Traufhöhe (max. TH = 3,80 m, max. TH nur für Reetdächer = 4,30 m)
- der max. zulässigen Firsthöhe (max. FH = 9,50 m, max. FH nur für Reetdächer = 10,00 m)

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für das festgesetzte Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen mit seinen Teilgebieten 1 bis 6 einheitlich mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,20 als Höchstmaß. Es soll eine eher geringe Versiegelung erfolgen. Die festgesetzte Grundfläche von 0,20 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% mit den dort aufgeführten Anlagen überschritten werden.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ist die Grundfläche für Wochenendhäuser im Bebauungsplan nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Für Ferienhäuser kann eine solche Festsetzung erfolgen.

Beide Nutzungsarten für sich bedingen einen Erholungsaufenthalt in landschaftlich bevorzugter Gegend, so dass hinsichtlich der Standortwahl gleiche Rahmenbedingungen geltend gemacht werden. Da die Gemeinde für die Ferienhausnutzung ebenso wie für die Wochenendhausnutzung eine kleinteilige Bebauung vorsieht, ist auch hinsichtlich der Erschließung von einem gleichen Aufwand auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsmischung setzt die Gemeinde eine maximale Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Wochenend-/ Ferienhaus fest. Es handelt sich hier um die Grundrissfläche jeweils eines Wochenendhauses/ Ferienhauses.

Es wird maximal 1 Vollgeschoss für die geplante Bebauung festgesetzt.

In dem geplanten Sondergebiet Feriengebiet soll eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern für Ferienwohn- und Freizeitwohnzwecke ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von einer max. Grundflächenzahl von 0,20 in Verbindung mit der Festsetzung von einer maximalen Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Wochenendhaus/ Ferienhaus und von max. 1 Vollgeschoss kann dieses Planungsziel erreicht werden. Es gilt die jeweils engere Festsetzung.

D. h. wenn auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,20 eine größere Bebauung als mit den festgesetzten 120 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich wären, so gelten doch die 120 m<sup>2</sup> als Obergrenze für die Grundfläche des Wochenendhauses/ Ferienhauses; ebenso im umgekehrten Fall.

Weiterhin erfolgten die Festsetzungen der max. GRZ von 0,20 und max. 1 Vollgeschoss unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss gewährleistet und überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig.

Da für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete gemäß § 17 BauNVO jeweils für sich genommen unterschiedliche Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sind, wird mit der Festsetzung von einer max. GRZ von 0,20 für das festgesetzte Sondergebiet Feriengebiet bereits die Obergrenze für Wochenendhausgebiete eingehalten; die für Ferienhausgebiete ohnehin.

Die max. zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die nach § 19 Abs. 4 mitzurechnenden Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Wie schon aufgeführt, wird auch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als erforderlich erachtet. Insbesondere unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird hier maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Weiterhin ist für Wochenendhäuser die Einhaltung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl zu beachten. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Der Nachweis wird hier erbracht. Da die festgesetzte max. GRZ 0,2 und max. 1 Vollgeschoss die Einhaltung der Obergrenze von 0,2 für die Geschossfläche in ihrer Kombination bedingen, wird auf die Festsetzung einer max. GFZ verzichtet.

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern eine maximale Trauf- und Firsthöhe vorgesehen und festgesetzt. Die Höhen entsprechen der ortsüblichen Bauweise.

Darüber hinaus werden Abweichungen für Reetdächer festgesetzt, da diese aus konstruktiven Gründen andere Anforderungen als Hartdächer haben. Somit ist für Reetdächer jeweils eine erhöhte Trauf- bzw. Firsthöhe zulässig.

Mit den Festsetzungen werden die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich beachtet.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den Abschnitt 7.10 "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.

Für die Trauf- und Firsthöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

"Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von 1,50 m zulässig."

Für das festgesetzte Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.  
Überschreitungen der Baugrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen wie festgesetzt zulässig.

Für die Errichtung der Wochenendhäuser und Ferienhäuser besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Somit soll eine Überschreitung der Baugrenzen nur ausnahmsweise in geringem Umfang ermöglicht werden, die den planerischen Zielsetzungen nicht entgegensteht.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

#### **7.4 Größe der Baugrundstücke**

"Innerhalb des Sondergebietes Feriengebiet sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> vorzusehen."

Von der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Abweichungen für einzelne Grundstücke, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten hin, nimmt die Gemeinde während des Aufstellungsverfahrens Abstand und folgt somit der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung.

Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet für das festgesetzte Sondergebiet eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> für die Baugrundstücke festgesetzt. Hierunter ist die jeweilige Baugebietsfläche des Grundstücks zu verstehen; es erfolgt keine Anrechnung der festgesetzten privaten Grünfläche.

#### **7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

"Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Sie dürfen eine Grundfläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten."

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so weitreichend angeordnet, dass auch bei Unterbringung der Stellplätze und überdachten Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch hinreichend Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke besteht. Der Abstand von der HAUPTerschließungsstraße beträgt somit mindestens 5m, von den untergeordneten Wegen für die hinter liegenden Grundstücke mindestens 3m. Gleichzeitig wird hierdurch gesichert, dass sich dies auf das Bild des

Straßenraumes positiv auswirkt und damit auch auf die städtebauliche Gesamtsituation.

Mit der Festsetzung zur Regelung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird bezweckt, dass Nebenanlagen nun sowohl als eigenständige Gebäude vorgenommen als auch in das Hauptgebäude integriert werden können.

#### **7.6 Zahl der Wohnungen**

"Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt."

Mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten nimmt die Gemeinde direkten Einfluss auf die Zahl der künftigen Feriengäste unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren Bebauung. Gleichfalls beschränkt die Gemeinde den Nutzungsdruck auf umliegende Freiflächen und den Küstenbereich.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte wird von der Gemeinde als eine grundlegende Voraussetzung gesehen. Zudem wird aufgeführt, dass die Ferienhäuser und Wochenendhäuser nach zeitgemäßen Maßstäben und mit gehobenem Standard einen entsprechenden Flächenbedarf aufweisen.

#### **7.7 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."

Die Festsetzung wird unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Bauleitplanung aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass Flächen von Bebauung generell freigehalten und Bewuchs nur im Rahmen der Festsetzung werden.

#### **7.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Mit dem Vorentwurf wurden folgende Festsetzungen getroffen:

"Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für die gesondert umgrenzten Flächen zulässig. Die Flächen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Aufschüttungen sind nur zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

Während des Aufstellungsverfahrens verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzungen. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sollen mit dem Bebauungsplan nicht vorgesehen werden.

Die natürliche Geländeoberfläche, also die Oberkante des vorhandenen bzw. gewachsenen Boden ist zu erhalten; d. h. die bestehende Geländetopografie ist weitestgehend zu erhalten.

### **7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

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

Von der Formulierung, dass ausnahmsweise Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig sind, wenn es zu einer anderen Parzellierung der Grundstücke kommt, nimmt die Gemeinde auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung Abstand. Geringfügige Abweichungen können im Zuge eines Befreiungsantrages gemäß § 31 Abs. 2 BauGB behandelt werden.

Durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Anlieger und die Ver- und Entsorgung ist die verkehrliche und technische Erschließung der Grundstücke und Bebauung in der „zweiten Reihe“ gesichert. Die Abrundungen der Anschlüsse an die Planstraße A wurden zum Ende des Verfahrens geringfügig dem Stand der technischen Planung angepasst. Weiterhin wird die Trasse für die geplante Trinkwasserleitung parallel zur 1. Allee gesichert.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird jedoch noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Länder (Aufzählung nicht abschließend).

Gemäß § 4 Landesbauordnung (LBauO M-V) ist die Erschließung der Baugrundstücke öffentlich-rechtlich zu sichern. Dies ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten. Entsprechende Regelungen werden getroffen.

### **7.10 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Unter Berücksichtigung des Gutachtens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

"Die Fahrbahn der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche" ist im Bereich der Einmündung in die Lindenstraße zu asphaltieren. Als Einmündungsbereich ist der Teil der Planstraße A zwischen Lindenstraße und der westlichsten Grundstücksgrenze des Sondergebietes - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen zu asphaltieren."

Die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist einzuhalten. Dies kann jedoch nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden.

Damit erkennbar ist, wie weit der Einmündungsbereich reicht, wurde die textliche Festsetzung im Laufe des Planverfahrens präzisiert. Die Gemeinde folgt hiermit einer Anregung des Landkreises.

### **7.11 Höhenlage**

Gemäß §9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt:

"Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:

- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln.
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 30 cm unter dem Bezugspunkt liegen."

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude im festgesetzten Sondergebiet wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen (teilweise bewegtes Gelände mit unterschiedlich stark ausgeprägten Hanglagen) gewählt. Es werden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Es besteht das Ziel, die vorhandene Geländetopografie zu erhalten und die geplante Bebauung harmonisch einzufügen. Es ist zu beachten, dass die Erschließungsstraße ansteigend bzw. abfallend im Gelände geplant ist. Das Gelände der Baugrundstücke ist ebenfalls abfallend bzw. ansteigend. Höhenunterschiede liegen auf Grund der Geländeformung vor, welche mit der Bauleitplanung beachtet werden sollen, um positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes einzuwirken. Daher wählt die Gemeinde den Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.

### **7.12 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes für die Achse zur Haupterschließung des Feriengebietes sowie im Bereich der Querung der 1. Allee und für längere Stichwege, bei denen von der Befahrung mit Abfallentsorgungsfahrzeugen zu rechnen ist. Ansonsten wird für die kürzeren Stichwege auf den vorhergehenden Abschnitt 7.9 verwiesen.

Die Haupterschließungsachse wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" festgesetzt.

Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

- Die Straße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion; keine Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen.
- Es ist mit geringer Verkehrsstärke zu rechnen.
- nur Anliegerverkehr; kein öffentlicher Personennahverkehr
- Die Aufenthaltsqualität steht als besonderer Nutzungsanspruch im Fokus.
- Hauptbegegnungsfall Kfz: Pkw/ Pkw.

Die längeren Stichwege mit Wendeanlage sowie der Bereich der 1. Allee wird als vorhandener landwirtschaftlicher Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Diese Wendeanlagen entsprechen Bild 59, RAS 06.

Die Verkehrsflächen im unmittelbaren Bereich der Querung der 1. Allee sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den Vorrang gegenüber der 1. Allee zu verdeutlichen.

Die Anordnung von Wendeanlagen wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten und verkehrstechnischen Erfordernissen festgesetzt.

Eine Anbindung an das nordöstlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17 gelegene Wohngebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr nicht vorgesehen. Somit wurde hier nur als Anbindung an die 1. Allee eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen Geh- und Radweg sowie für den Havariefall für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Für Sicherung der Umsetzung soll bspw. ein versenkbarer Poller eingesetzt werden.

Zum Grundsatz der Erschließung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern siehe auch Abschnitt 6.2 "Städtebauliches Konzept" dieser Begründung.

Da die verkehrliche Anbindung der Eckgrundstücke über die Stichstraßen erfolgen soll, wurden entsprechend an der Hauptverkehrsachse für diese Grundstücke Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Damit können entlang der Hauptverkehrsachse die Unterbrechungen der Anpflanzfläche minimiert werden. Diese Festsetzung wurde nicht getroffen, wenn die Zufahrt dann im südlichen, südöstlichen, südwestlichen bzw. westlichen Grundstücksteil vorzunehmen wäre und so die Südseite, die verstärkt als Außenwohnbereich genutzt wird, beeinträchtigt ist.

Die Planunterlagen enthalten Empfehlungen für die Straßenprofile.

Die Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wies in ihrer Stellungnahme zum Entwurf (vom 15. April 2014) auf Folgendes hin: Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten, wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Gemeinde verweist darauf, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits die technische Planung vorangetrieben wird, auf welche die vorliegende Bauleitplanung Bezug nimmt.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes wurde getroffen, um den bestehenden landwirtschaftlichen Weg dauerhaft zu sichern, da dieser wichtiger Bestandteil der Wegebeziehungen ist.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

### **7.13 Flächen für die Ver- und Entsorgung**

#### **Löschwasserzisterne**

Im Bebauungsplan soll ein Standort für die Versorgung mit Löschwasser im zentralen Bereich festgelegt werden. Ein zentraler Standort ermöglicht die Erreichbarkeit des gesamten Baugebietes im Radius von 300m mit Löschwasser (hierzu auch sh. Punkt 12.3 "Brandschutz/ Löschwasser" dieser Begründung). Da diese Fläche jedoch als Blickachse von Bebauung freigehalten werden soll, ist zur Löschwasserversorgung eine unterirdische Zisterne herzustellen. Daher trifft die Gemeinde die Festsetzung der Versorgungsfläche "Löschwasserzisterne" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

#### **Regenwasserrückhaltebecken**

Gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung (sh. Pkt. 12.2 "Oberflächenwasserbeseitigung" dieser Begründung) ist im Plangebiet eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung festzulegen. Die Fläche im zentralen Bereich des Plangebietes wird als Standort mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gesichert.

#### **Abwasserpumpwerk**

Im Bebauungsplan soll ein Standort für ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk im nördlichen Plangebiet festgelegt werden (hierzu auch sh. Pkt. 12.1 "Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung" dieser Begründung). Daher trifft die Gemeinde die Festsetzung der Entsorgungsfläche "Abwasserpumpwerk" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Die Fläche wurde zum Ende des Verfahrens dem Stand der technischen Planung geringfügig angepasst.

## **8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gemeinde Kalkhorst hat bereits eine Ortsgestaltungssatzung. Eine Überarbeitung dieser wird derzeit vorgenommen. Für das geplante Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17 soll diese jedoch auch zukünftig nicht gelten.

Die Gemeinde Kalkhorst macht davon Gebrauch davon, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

"1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-Gebiete sind als geputzte Wandflächen oder als Verblendmauerwerk herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

- Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben der RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:
- Gelb 070 80 40
  - Orange 050 60 60
  - Rot 040 60 50.

Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL-Design-System (RAL DESIGN):

- Farben der Farbtöne (= Farbreihen) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).

Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand.

Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen.

Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt; dies gilt nicht für Anbauten und eigenständige Nebengebäude.

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Harddacheindeckung rot oder in Reet erfolgen. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 60° für reetgedeckte Gebäude, maximal 46° für übrige Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Minstdachneigung beträgt für reetgedeckte Gebäude 50° und für übrige Gebäude in den SO-Gebieten 40°. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Sondergebietes von der Lindenstraße aus zulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke oder Natursteinmauer oder in Kombination von Hecke und Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. Unterbrechungen sind für je eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück in einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. Wenn ein Grundstück sowohl an der Haupterschließungsachse als auch an einem Stichweg liegt, hat die Zufahrt von der untergeordneten Stichstraße zu erfolgen. Dies gilt nicht, wenn die Zufahrt dann im südlichen, südöstlichen, südwestlichen bzw. westlichen Grundstücksteil vorzunehmen wäre. Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
7. Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die

Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

8. Innerhalb der Sondergebiete ist je Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.
10. Bußgeldvorschrift  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter 1 bis 9 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld im Sinne des § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden."

Die überbrachten Bautraditionen sollen Eingang in die Gestaltung des festgesetzten Sondergebiets finden. Die gestalterischen Vorgaben sind unter Berücksichtigung der dörflichen Situation getroffen und stellen so einen Bezug des Plangebietes zum dörflichen Siedlungsgefüge her.

Das Baugebiet befindet sich im direkten Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Gestaltung der Gebäude hat somit direkten Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werden daher Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in den Übergang zum freien Landschaftsraum einzubinden.

Insbesondere werden wenige grundlegende Festsetzungen für folgende Kriterien getroffen:

- Außenwände,
- Dacheindeckung,
- Eloxierungen und Metallic-Effekte,
- Werbeanlagen,
- Einfriedungen,
- Gestaltung von befestigten Flächen,
- Abfallbehälter.

#### **Dächer**

Gemäß der regionaltypischen Bauweise sind die Dächer hinsichtlich der Dachdeckung je nach Dachneigung zu unterscheiden. Hierbei finden die regionaltypischen Dachdeckungen Zulässigkeit als rote Harteindeckung oder in Reet Berücksichtigung.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Die festgesetzten Dachneigungen basieren ebenfalls auf der vorherrschenden regionaltypischen Bauweise.

Um das Ortsbild positiv zu beeinflussen und zu gestalten wird zur sicheren Herstellung steil geneigter Dächer eine Mindestdachneigung festgesetzt.

Weiterhin wird klargestellt, dass die festgesetzten Dachneigungen nicht für Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc. gelten.

#### **Fassaden**

Die Fassaden sind gemäß der regionaltypischen Bauweise zulässig, ebenso in Kombination dieser Materialien untereinander.

Weiterhin dürfen die Gebäude eine Holzverkleidung erhalten, jedoch nur als Ergänzung (maximaler Anteil ist festgesetzt). Komplette Holzfassaden sind somit ausgeschlossen. Der maximal zulässige Anteil von Holz an der Fassade gilt nicht für Anbauten und eigenständige Nebengebäude, damit diese ggf. komplett auch mit einer Holzfassade errichtet werden dürfen.

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

Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig, da diese nicht der regionaltypischen Bauweise entsprechen und das Ortsbild beeinträchtigen.

### **Werbeanlagen**

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden bezüglich der Werbeanlagen Vorgaben hinsichtlich der Lage und Größe festgesetzt.

Die Gemeinde präzisiert die Festsetzung während des Planverfahrens dahingehend, dass die Werbeanlagen nicht ausschließlich an Gebäuden unterzubringen sind und folgt hiermit einer Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung.

### **Einfriedungen**

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen getroffen, die mit der örtlichen Bauweise einhergehen. Da die verkehrliche Anbindung der Eckgrundstücke über die Stichstraßen erfolgen soll, wurden entsprechend an der Hauptverkehrsachse für diese Grundstücke Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Damit können entlang der Hauptverkehrsachse die Unterbrechungen der Anpflanzfläche minimiert werden. Diese Festsetzung wurde nicht getroffen, wenn die Zufahrt dann im südlichen, südöstlichen, südwestlichen bzw. westlichen Grundstücksteil vorzunehmen wäre und so die Südseite, die verstärkt als Außenwohnbereich genutzt wird, beeinträchtigt ist.

### **Sonstige Festsetzungen**

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der **Befestigung der Flächen** auf den Grundstücken sowie zur **Mindest-Anzahl von Pkw-Stellplätzen** vorgenommen, damit letztere in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stehen.

Innerhalb Geltungsbereiches sind **Abfallbehälter** auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Diese Festsetzung dient gleichfalls der positiven Ortsbildgestaltung.

### **Bußgeldvorschrift**

Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

## **9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

Im Bebauungsplan wurden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen (9.1 bis 9.4 dieser Begründung). Diese werden im Umweltbericht entsprechend begründet.

## 9.1 Grünflächen

"Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen - KM3)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen - KM7)

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ ist als Grabenbereich und Wiesenfläche herzustellen bzw. zu erhalten. Die nicht als Graben genutzte Fläche dient der Grabenunterhaltung sowie der Erschließung von ackerbaulichen Flächen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ ist als wegebegleitende Grünfläche parkartig mit einer einreihigen Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.3.1.2 zu verwenden. Es können auch nicht heimische, standortgerechte Zierpflanzen auf maximal 30 % der Gesamtfläche verwendet werden."

## 9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

"Kompensationsmaßnahme – KM1

Von der Festsetzung der straßenbegleitenden Heckenanpflanzungen als Kompensationsmaßnahme KM 1 wurde während der Aufstellung des Bebauungsplanes Abstand genommen. Die straßenbegleitende Anpflanzung soll der Durchgrünung des Gebietes dienen und ist nur als gestalterische Maßnahme zu sehen.

Kompensationsmaßnahme – KM2

Die Kompensationsmaßnahme KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter III.3.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM3

Die Kompensationsmaßnahme KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.1 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM4

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation der Kleingewässer (§20 NatSchAG M-V Biotope NWM04870 und NWM04876) auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Landlebensräumen bzw. Migrationskorridoren für Amphibien und Reptilien sind Winterquartiere anzulegen.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen und um die Gewässer angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 unbelastetem

Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten.

#### Kompensationsmaßnahme – KM5

Entlang der Allee ist ein 15 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene intensive ackerbauliche Nutzung ist einzustellen. Die Maßnahmenfläche ist anschließend als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft extensiv, durch eine 1-schürige Mahd im Jahr, zu pflegen.

#### Kompensationsmaßnahme – KM6

Von der Festsetzung der straßenbegleitenden Grünfläche (von der Wendeanlage zur 1. Allee) als Kompensationsmaßnahme KM 6 wurde während der Aufstellung des Bebauungsplanes Abstand genommen. Die straßenbegleitende Grünfläche soll der Durchgrünung des Gebietes dienen und ist nur als gestalterische Maßnahme zu sehen.

#### Kompensationsmaßnahme – KM7

Die Kompensationsmaßnahme KM 7 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### Minimierungsmaßnahme – M1

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

#### Minimierungsmaßnahme – M2

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen der Amphibien/ Reptilien ist auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.

#### Minimierungsmaßnahme – M3

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien ist auf Mahd- und Mulcharbeiten und sonstige diese Artengruppen beeinträchtigenden Pflegearbeiten während der Brutzeit von Vögeln und in den Zeiträumen der Migration von Amphibien und Reptilien zu verzichten.

#### Minimierungsmaßnahme – M4

Im Querungsbereich der Straße mit der 1. Allee ist nur eine Teilversiegelung der Straße mit Großpflaster vorzusehen.

Die Gradienten der Erschließungsstraße wird so gewählt, dass sich im Querungsbereich mit der 1. Allee nur ein geringer Auf- bzw. Abtrag notwendig wird.

Im Kronentraufbereich von Alleebäumen sind die Erdarbeiten auf das notwendige Maß zu beschränken und baumpflegerisch zu begleiten.

Bei der Fertigstellung der technischen Planung sind Beeinträchtigungen des weiteren Baumbestandes auszuschließen. Es ist vorgesehen die vier beeinträchtigten Bäume durch ein Umpflanzen dauerhaft zu erhalten. Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- die Bäume sind vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
  - die Bäume sind einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
  - Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
  - an den neuen Baumstandorte ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgruben sind entsprechend aufzulockern,
  - nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine 40 cm breite und 40 cm tiefe Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen
  - die umgepflanzten Bäume sind mittels Verankerung zu sichern,
  - der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
  - die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für die Bäume eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

### 9.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Anpflanzungen (außer für die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begleitgrün“ und die straßenbegleitenden Anpflanzungen innerhalb der Sondergebiete) sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,  
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm  
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.  
Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),  
Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),  
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*),  
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),  
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'),  
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*).

Sträucher Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),  
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,  
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* spp.).

Für Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begleitgrün“ sowie straßenbegleitend innerhalb der Sondergebiete sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher                    125/ 150 cm

Sträucher                    Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Hundsrose (*Rosa canina*) u. a. Wildrosenarten  
Strauch- Weiden in Arten (*Salix* spp.),  
Strauchrosen in Arten (*Rosa* spp.)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Rot- Buche (*Fagus sylvatica*).

Die (straßenbegleitenden) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als ein- bis zweireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.3.1.2 genannten Arten und Pflanzqualitäten, vornehmlich Strauchrosen (*Rosa* spp.), zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Zusätzlich ist die Anlage einer Feldsteinmauer bis max. 100 cm Höhe zulässig. Pro Baugrundstück ist je eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4,0 zulässig. Für die maximale Höhe der Anpflanzungen gelten die Werte wie für Einfriedungen.

Die beiden unmittelbar betroffenen Alleebäume im Bereich der Querung der 1. Allee durch die Erschließungsstraße und die beiden Alleebäume im Bereich des Havarieweges östlich des Bebauungsplanes Nr. 3.2 sind umzupflanzen. Die neuen Baumstandorte sind innerhalb der vorhandenen Allee festzulegen. Die erfolgreiche Entwicklung der umgepflanzten Bäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleebäume nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochstamm, STU 16-18 cm zu ersetzen.

Für die festgesetzten beispielhaften Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.3.1.1 zu verwenden.  
(Kompensationsmaßnahmen - KM2)

#### **9.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

#### **9.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Die mit der Umgrenzung für Schutzgebiete und Schutzobjekte festgesetzten Flächen (§ 20 NatSchAG M-V Biotope NWM04870 und NWM04876) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzung III.2.4 und Gewässererhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

### **10. Immissions- und Klimaschutz**

#### Lärmimmissionen

Die im Zusammenhang mit dem Konzept entstehenden Anforderungen an immissionsschutzrechtliche Belange sind zu betrachten. Hierzu gehört auch, dass die beabsichtigte verkehrliche Anbindung in Bezug auf ihre Auswirkungen auf vorhandene Bebauung überprüft wird. Hierzu wurde eine Verkehrslärmuntersuchung vorgenommen (Gutachten Nr. 13-02-2, aufgestellt vom Ing.-büro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 08.02.2013). Die Anforderungen der Schalluntersuchung und die Ergebnisse des Stellungnahmeverfahrens sind entsprechend zu berücksichtigen. Nach Überprüfung kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse entsprechend gewährleistet werden können. Es wurde überprüft, inwiefern sich im Zufahrtbereich Anforderungen an Schutzmaßnahmen ergeben. Unter Berücksichtigung der Eingangsdaten kommt die Schalluntersuchung zu dem Ergebnis, dass insbesondere an der Zufahrt für die Wohnhäuser an der Lindenstraße die Beurteilungspegel unter den für Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht liegen. Somit werden durch das Planvorhaben in der derzeitigen Absicht keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden im Sinne der Kriterien für den Neubau von Straßen ausgelöst. Es ist dabei vorausgesetzt, dass die Planstraße im Bereich der Einmündung in die Lindenstraße asphaltiert und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt wird. Weitergehende Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass keine Erfordernisse zu Schallschutzmaßnahmen gegeben sind. Durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Lindenstraße von 50 km/h auf 30 km/h lassen sich im Sinne der Lärmminimierung Verbesserungen erreichen.

Durch das Gutachten wurde nachgewiesen, dass im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Lindenstraße keine Schallschutzmaßnahmen auf privaten Grundstücken erforderlich sind.

In Bezug auf die Verkehrslärmuntersuchung wurde seitens eines Grundstückseigentümers an der geplanten Erschließungsstraße der Einwand erhoben, dass die Erstellung des Gutachtens ohne Information der Grundstückseigentümer erfolgte (entweder wurde das Grundstück ohne die Zustimmung der Eigentümer betreten oder die Messwerte wurden per Ferndiagnose ermittelt). Hierzu ist festzuhalten, dass die Grundstücke

Lindenstraße 60 und 56 bei der Ortsbegehung nicht betreten wurden (sondern die Gebäude insbesondere die Lage der Fenster von außen in Augenschein genommen wurden) und insofern auch keine vorherige Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erforderlich war. Die Verkehrslärmimmissionen wurden durch den Gutachter regelwerkkonform nicht durch Messungen vor Ort sondern im Büro nach Berechnungen nach RLS-90 auf der Grundlage der Verkehrsdaten ermittelt. Diese (im Gutachten beschriebene) Vorgehensweise ist aus fachlicher Sicht durch den Gutachter bestätigt worden.

Weiterhin wurde während des Planverfahrens seitens eines Betroffenen die Plausibilität von Eingangsdaten, die als Grundlage für die Prognoseberechnung genutzt wurden, in Frage gestellt. Der Gutachter hat dies geprüft:

- Es wurde vom Gutachter bestätigt, dass die im Gutachten verwendeten Verkehrsdaten auf der Lindenstraße und der Planstraße plausible Abschätzungen für das jahresdurchschnittliche Verkehrsaufkommen (Mittelwert über 365 Tage im Jahr) vorgenommen wurden.

- Die Aufteilung des Erschließungsverkehrs von 50 Prozent : 50 Prozent auf der Lindenstraße ist eine Annahme, die für IO 3 und IO 4 auf der sicheren Seite liegt. Man hätte ebenfalls für IO 1 und IO 2 eine Worst-Case-Betrachtung vornehmen können mit 100 % des Erschließungsverkehrs auf der Lindenstraße südlich der Planstraße. Der Gutachter hat dies geprüft. Die in der Tabelle auf der Seite 12 des Gutachtens angegebenen Beurteilungspegel im Prognoseplanfall erhöhen sich dann an IO 1 um 0,3 dB(A) und an IO 2 um 0,5 dB(A). Die qualitativen Bewertungen auf der Seite 13 verändern sich aber nur marginal, ohne dass sich daraus Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen ableiten lassen. - Der Immissionsort 1 ist 8 - 9 m von der Mitte der Planstraße entfernt (in der Horizontalen gemessen). Dies ist im Gutachten entsprechend berücksichtigt und ergibt sich aus der Anlage 6 sowie den Ergebnistabellen (in denen aber die angegebenen Entfernungen zusätzlich die Immissionshöhen berücksichtigen – die Verbindungslinie zwischen Fenster im OG und Straßenmitte ist geometriegemäß etwas länger als der horizontale Abstand).

- Wenn der Immissionsort 1 auch im UG ein Fenster eines Aufenthaltsraumes hat, dann ergeben sich dort nach ergänzenden Berechnungen gegenüber dem EG aber keine höheren Beurteilungspegel.

- Weiterhin ist richtig, dass es auf der Seite 13 im zweiten Punkt der Bewertung „An der nördlichen Seite des Wohnhauses Lindenstraße 56 (IO 1) ...“ heißen muss. Es handelt sich um einen Schreibfehler. Durch die in Klammer gesetzte Immissionsortbezeichnung und dem Zusatz „mit dem geringsten Abstand zur Planstraße ...“ wird aber deutlich, was gemeint ist.

- Zur Störanfälligkeit innerhalb des Plangebietes

Auf Grund der Lage und den landschaftlichen Gegebenheiten gilt für die Bebauung im Plangebiet einheitlich das Ziel, eingeschossige Häuser mit Dachgeschoss und mit maximal 1 Wohneinheit je Einzelhaus/ je Doppelhaushälfte zu errichten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gilt einheitlich für das gesamte Plangebiet. Somit gelten auch für Ferienhäuser die gleichen Festsetzungen wie für Wochenendhäuser.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind die Orientierungswerte von Wochenendhausgebieten wie von Ferienhausgebieten gleichgestellt.

Auch auf Grund der vorgesehenen Mischung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern im Plangebiet geht die Gemeinde von gleicher Störanfälligkeit aus.

Es besteht die Auffassung, dass Ferienhausgebiete nach ihrer Zweckbestimmung und den infolgedessen - nach der jeweiligen Eigenart des Gebietes - allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen auch weitgehend den allgemeinen Wohngebieten WA ähneln können (Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, § 10 Rn. 4). In diesem Fall wäre die Störanfälligkeit und mithin auch der Orientierungswert für Ferienhausgebiete abweichend von Beiblatt 1 der DIN 18005 deshalb den WA-Gebieten gleichgesetzt. Diese Auffassung kommt hier jedoch nicht zum tragen. Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sowie der Lage und der landschaftlichen Gegebenheiten schlussfolgert die Gemeinde, dass die Ferienhäuser und die Wochenendhäuser gleich zu behandeln sind und somit von gleicher Störanfälligkeit für Ferienhäuser und Wochenendhäuser auszugehen ist. Die Störanfälligkeit ist einem reinen Wohngebiet WR gleichzustellen, wie im Beiblatt 1 der DIN 18005 vorgesehen. Gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, sind die Orientierungswerte für Wochenendhausgebiete und für Ferienhausgebiete dem für reine Wohngebiete WR hiernach gleichgesetzt.

- Auswirkungen auf das Wohngebiet "Am Park"

Das Wohngebiet "Am Park" wurde im Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst planungsrechtlich geregelt. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet (WA 1, 2, 3) festgesetzt.

Die geplanten Sondergebietes des vorliegenden Bebauungsplanes sind durch eine landwirtschaftliche Fläche in ca. 50m bis 55 m Breite vom Wohngebiet "Am Park" getrennt.

Die Auswirkungen durch Geräuschemissionen werden beachtet. Dem in der Öffentlichkeitsbeteiligung hervorgebrachten Argument, dass im Wohngebiet „Am Park“ keine lärmverursachenden Nutzungen vorherrschen sein würden, und die Nutzungen im Wohngebiet durch die Feriennutzung in ihrem Ruhebedürfnis zu jeder Tageszeit empfindlich gestört werden würden, kann nicht geteilt werden. Auch folgt die Gemeinde nicht dazu, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes auf Grund der zulässigen Ferienhaussnutzung in der Regel lärmverursachende Freizeitaktivitäten auch in den Abend- und Nachtstunden zulässig und auch zu erwarten wären.

Wie bereits vorhergehend erläutert, geht der Gesetzgeber im Beiblatt 1 zur DIN 18005 man von der Gleichstellung der Orientierungswerte von Ferienhausgebieten, Wochenendhausgebieten und reinen Wohngebieten aus. Somit dürfte die Störanfälligkeit für das vorliegende Sondergebiet noch strenger als für das allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete), das mit dem Bebauungsplan Nr. 3.2 geregelt wurde, sein. Im Ergebnis ist somit auch nicht damit zu rechnen, dass das Wohngebiet "Am Park" durch die geplanten Sondergebiete im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes diesbezüglich beeinträchtigt wird.

Die Erschließung des Plangebietes über die Lindenstraße sowie das Vermeiden einer Querung der Allee zum Zwecke des Anschlusses an die Straße „Am Park“ zur Durchfahrung von der Lindenstraße über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.2 zum Gutsbereich verhindern das zusätzliche Befahren der Wohnanlage "Am Park". Es ist jeweils Zielverkehr von der Lindenstraße und von der neu geplanten Straße vorgesehen, so dass eine schleifenartige Durchfahrtsstraße nicht entsteht und auch nicht Planungsziel ist. Aufgrund von Schallgutachten wurde bewusst eine nördliche Erschließung und Anbindung ausgeschlossen; auch naturschutzfachliche Gründe liegen dafür aus Sicht der Gemeinde vor. Die fußläufigen Verbindungen in Richtung Ostsee werden genutzt. Hier gibt es

unterschiedliche Möglichkeiten. Auch ein Durchwandern des B-Planes Nr. 3.2 ist möglich. Mit dem Ziel der besseren Erlebbarkeit der Ortslage ist dies durch die Gemeinde gewünscht.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass keine entgegenstehenden Belange geltend gemacht werden.

In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind.

## 11. Verkehrliche Erschließung

### **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 Neuhägener Weg als Abzweig von der Landesstraße L 01.

Der Ortsteil Groß Schwansee kann nur von Süden über die Lindenstraße durch den Kfz-Verkehr erschlossen werden. Im Norden grenzt die Ostsee direkt an die Ortslage. Vor dem Schloßgut Groß Schwansee ist ein Platz gestaltet, der ausreichend Wendemöglichkeiten offenhält. Von diesem Platz, der inmitten von Bäumen bestanden ist, wird ein Parkplatz, der Richtung Strand führt, angefahren. Darüber hinaus sind in östliche Richtungen auch die Anbindung des Schlosses und der vorhandenen Wohnbebauung gegeben.

Das Plangebiet wird durch eine Anbindung an die Lindenstraße erschlossen. Die zukünftige verkehrliche Erschließung sieht vor, aus dem Ortszentrum heraus eine zusätzliche Anbindung von der Lindenstraße in östliche Richtung zu gestalten. An dieser Zufahrtsstraße sollten dann die entsprechenden beabsichtigten Baugebiete und Baugrundstücke mit berücksichtigt werden.

Die Kurvenausrundung ist in dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst festgesetzt. Die Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Rahmens der Festsetzungen des B-Plan Nr. 19 für die Verkehrsfläche. Im B-Plan Nr. 19 berücksichtigt die Verkehrsfläche den Einmündungsbereich entsprechend.

Alternativ wurde eine Anbindung des einen Teils von der Lindenstraße und des anderen Teils über die Zufahrt zum Schloßgut Groß Schwansee geprüft. Dieses wurde mit Beschluss über den Vorentwurf unter Berücksichtigung der Schalluntersuchung verworfen.

Zur Alternative der Anbindung des Plangebiets wird auf den Pkt. 7 "Prognose anderer Planungsmöglichkeiten" im "Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht" dieser Begründung verwiesen.

Die Gemeinde hat sich bereits parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes im Zuge der technischen Planung mit möglichen Varianten

zum Baustellenverkehr auseinandergesetzt. Maßgeblich wurden 4 Varianten herausgearbeitet:

- Variante I: Zuwegung ausschließlich über die Lindenstraße - Zweirichtungsverkehr;
- Variante II: Zuwegung über die Lindenstraße und 1. Allee - Einrichtungsverkehr; verbunden mit Aufschotterung der 1. Allee (ca. 900m) und Baumschutz (ca. 155 Stck.),
- Variante III: Zuwegung über die Lindenstraße und einer Baustraße parallel zur 1. Allee außerhalb des Kronentraufbereiches - Einrichtungsverkehr,
- Variante IV: Zuwegung ausschließlich über eine Parallele zur 1. Allee - Zweirichtungsverkehr.

Die Varianten haben unterschiedliche Vor- und Nachteile. Die Varianten beinhalten die Verkehrsführung für die Baustellenfahrzeuge während der Bauzeit. Es sollte betrachtet werden, ob eine Minimierung der Anwohner von Groß Schwansee hinsichtlich der Beeinträchtigungen möglich ist. In den Varianten, in denen die Lindenstraße nicht für den Verkehr zur Verfügung steht, sind Belange des Naturschutzes betroffen bzw. ist ein Eingriff in Eigentum von Dritten erforderlich, was nicht abgesichert werden kann. Mit der Variante I wäre keine Inanspruchnahme von Eigentum Dritter verbunden und es sind keine Belange des Naturschutzes verbunden. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt werden. Die Anwohner der Ortslage Groß Schwansee wären jedoch durch die Fahrten der Baufahrzeuge beeinträchtigt. Bei Schäden durch die Baufahrzeuge wäre die Lindenstraße im Nachgang auszubessern. Es bleibt anzuführen, dass die Variante I die kostengünstigste Variante ist. Unter Abwägung aller Belange soll voraussichtlich die Variante I für die Baustellenfahrten zum tragen kommen.

Für den Zeitraum der Bauphase der Erschließung ist eine Regelung der Zeiten für den Kraftfahrzeugverkehr und die Bemessung der Tonnage der Baufahrzeuge durch die Gemeinde vorgesehen.

### **Interne Erschließung**

Zur Erschließung in Bezug auf die Nutzung (Ferienhäuser/ Wochenendhäuser) siehe auch Pkt. 6.2 "Städtebauliches Konzept" dieser Begründung.

Es ist geplant, über eine Haupterschließungsachse die grundlegende Erschließung der Baugebiete vorzunehmen. Diese quert die 1. Allee und endet in einer Wendeanlage. Eine Durchwegung von der Wendeanlage zur 1. Allee in Richtung des vorhandenen Wohngebietes ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, um hier keine Konflikte auf Grund des Kfz-Verkehrs hervorzurufen. Weiterhin ist für den Havariefall die Benutzung für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Für Sicherung der Umsetzung soll bspw. ein versenkbarer Poller eingesetzt werden.

Die Erschließung der hinter liegenden Grundstücke wird über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, da dies lediglich Stichwege zur Erschließung der anliegenden Grundstücke in der zweiten Reihe sind.

Die längeren Stichwege sind mit Abfallentsorgungsfahrzeugen zu befahren und sollen dementsprechend mit einer Wendeanlage am Ende ausgestattet.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen sh. "7.12 Verkehrsflächen" dieser Begründung.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Innerhalb der Verkehrsflächen werden keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen, da mit einem Zielverkehr zu rechnen ist.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sind nach grundlegender konzeptioneller Erarbeitung der Ziele für die Bebauung die entsprechenden Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgern zu führen. Dazu zählen die Belange:

- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeversorgung
- Feuerschutzeinrichtungen
- Abwasserentsorgung - Schmutzwasser
- Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser
- Abfallentsorgung
- Gasversorgung.

Es ist zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Vorhabenträger eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) gesondert beim Zweckverband zu beantragen ist und diese der Genehmigung bedarf.

Das Gebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes und ist entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Zur Erschließung in Bezug auf die Nutzung (Ferienhäuser/ Wochenendhäuser) siehe auch Pkt. 6.2 "Städtebauliches Konzept" dieser Begründung.

Informationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während des Aufstellungsverfahrens dazu erbeten.

### **12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Zweckverband Grevesmühlen zu gewährleisten. Die derzeit vorhandene Trinkwasserversorgung der Ortslage Groß Schwansee ist zur Versorgung des Plangebietes nicht ausreichend. Zur Versorgung des geplanten Baugebietes ist eine zusätzliche Versorgungsleitung zu errichten.

Dazu wurde bereits während des Aufstellungsverfahrens die technische Planung vorangetrieben.

Zum Bestand werden seitens des Ingenieurbüros Möller, Grevesmühlen, folgende Aussagen getroffen (gemäß email an den Zweckverband v. 27. November 2013): Das gesamte Netz der Ortslage Groß Schwansee wird derzeit über nur eine Zuleitung DN 100 gespeist. Am Ortseingang befindet sich ein Druckminderer. Zur Zeit sind in Groß Schwansee keine Engpässe in der Wasserversorgung hinsichtlich Druck bzw. bereitstehender Wassermenge bekannt. Rechnerisch ist demnach das vorhandene Netz durch die vorhandene Bebauung bereits ausgelastet. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 17 in

Groß Schwansee erhöht den Wasserbedarf des Ortes um ca. 1/3. Rechnerisch ist eine ausreichende Versorgung dann nicht mehr gegeben.

Es wurde vom Ingenieurbüro Möller der Bau einer zweiten Anbindung von der Hauptleitung an der Kreisstraße K11 entlang der 1. Allee zu den geplanten Baugebieten des vorliegenden Bebauungsplanes und weiterführend der Ringschluss an die Leitung in der Lindenstraße vorgeschlagen. Dadurch wäre die Versorgungsstabilität gegeben und darüber hinaus können durch die Schaffung eines Ringsystems ausgeglichene Druckverhältnisse und Betriebssicherheit erreicht werden.

Diese Variante sollte weiter verfolgt werden. Abstimmungen in Bezug auf die technische Planung und Realisierung werden bereits während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen.

Für die Versorgung des nördlichen Plangebietes (östlich der ersten Allee) soll eine Leitung in der Planstraße verlegt werden, die dann über den geplanten Geh-, Rad- und Havarieweg in die vorhandene Leitung in der Parkstraße einbindet.

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

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch den Zweckverband Grevesmühlen zu gewährleisten. Der vorhandene Anlagenbestand ist entsprechend zu erweitern. Die technische Planung wurde bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bearbeitet. Es ist vorgesehen im Norden ein Abwasserpumpwerk zu errichten. Von dort gelangt das Schmutzwasser über eine bereits vorhandene, derzeit aber nicht genutzte Leitung in die vorhandene Abwasserdruckleitung in der Lindenstraße; und letztlich in die Kläranlage Dassow. Das geplante Abwasserpumpwerk liegt innerhalb des Geltungsbereiches und wird entsprechend festgesetzt. Um bei Spitzenabflüssen das Abwasserpumpwerk in Kalkhorst nicht zu überlasten ist ein Rückstauraum in Form eines Staukanals im Bebauungsplangebiet vorzusehen.

Für den südlichen Teil des Plangebietes (südlich des Hochpunktes) soll eine Ableitung des Schmutzwassers mit Einbindepunkt in der Lindenstraße vorgenommen werden. Hier soll ein neuer Schacht gesetzt werden.

Die Anforderungen an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind vor Satzungsbeschluss zu erfüllen.

## **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Zum Nachweis der Niederschlagswasserableitung wurde ein Bodengutachten gefertigt ("Geotechnischer Bericht" vom 10. Oktober 2013, erstellt von Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden). Hier heißt es: "Die Wasserdurchlässigkeit und damit die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist unterschiedlich. Im Untersuchungsgebiet treten hauptsächlich bindige Böden auf, die für eine Versickerung nicht geeignet sind."

Es soll die komplette Ableitung des Niederschlagswassers sowohl von den Verkehrsflächen als auch von den Baugrundstücken vorgenommen werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und den entsprechenden Vorflutern zugeführt. Hierfür ist der Bau eines Regenwasserkanals geplant, welcher unter der geplanten Fahrbahn der Planstraße A verlaufen soll. Das neue Regenwassersystem entwässert in den Vorflutgraben Nr. 11:0:16/3.

Auf Grund der Topografie sind zwei Einleitstellen erforderlich. Die beiden Rohrleitungen zwischen dem Hochpunkt und der Lindenstraße münden in den Vorflutgraben östlich der Ortslage. Die Rohrleitung nordöstlich des Hochpunktes mündet nördlich der Straße Am Park in den Vorflutgraben. Ein Ausbau der Einleitstelle an diesem Punkt ist auf Grund des vorhandenen Grabenprofils erforderlich. Der genaue Einleitpunkt ist im Rahmen der technischen Planung abzustimmen. Die Festlegung der genauen Einleitmengen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes. Die Planung der Anlagen zur Niederschlagsentwässerung des Plangebietes sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Graben vorhanden, welcher eine Anlage des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben - Küste" ist (Gewässer Nr. 11:0:16/3). Die Unterhaltung dieses Gewässers darf durch die vorliegende Planung nicht erschwert oder verhindert werden. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen. Der Wasser- und Bodenverband hat mitgeteilt, dass das Gewässer zur Ableitung des Niederschlagswassers genutzt werden kann. In seiner Stellungnahme zum Entwurf teilte der Wasser- und Bodenverband mit, dass dem geplanten Vorhaben zugestimmt wird. Im Zuge der technischen Planung, die bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorangetrieben wird, hat der Wasser- und Bodenverband mitgeteilt, dass die Regenwasserableitung ggf. nicht direkt in das Gewässer Nr. 11:0:16/3 erfolgen kann. Im Rahmen der technischen Planung wurden verschiedene Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser geprüft:

- Rückhaltung innerhalb eines Rohrleitungssystems: keine zusätzlichen Flächen für Rückhalteanlagen, bietet sich an für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (östlich der 1. Allee), der Bau eines Staukanals in der nördlich des Baugebietes SO FG 6 gelegenen Grünfläche ist angedacht, ggf. ebenso die gleichzeitige Nutzung zu Feuerlöschzwecken.
- Nutzung des Gewässers Nr. 11:0:16/3 in Abschnitten zur Regenwasserrückhaltung: Diese Variante wird nicht weiterverfolgt. Es wären Umbaumaßnahmen am Gewässer erforderlich (Schwellen), die ein lokales Aufstauen des Wassers ermöglichen. Voraussetzung wäre ein langwieriges Genehmigungsverfahren, außerdem wären die Flächen hierfür nicht ausreichend und es wäre eine Vergrößerung der Grünfläche und einhergehend eine Verringerung der Baugebietsfläche notwendig.
- Rückhaltung von Regenwasser über das bereits vorhandene RRB 45003R5104 (nordwestlich des Plangebietes): Dazu sind Umbaumaßnahmen erforderlich. Dies stellte zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch eine Option dar, voraussichtlich wird jedoch auf diese Lösung nicht zurückgegriffen werden müssen.
- Nutzung des vorhandenen Kleingewässers im zentralen Bereich des Bebauungsplanes (westlich der 1. Allee): Diese Variante wird nicht weiterverfolgt. Es handelt sich um ein nach § 20 BNatSchG geschütztes Biotop. Für eine Nutzung als Regenwasserrückhaltebecken müsste ein Überlauf in eine Vorflut geschaffen werden, was eine starke Beeinträchtigung/ Zerstörung des geschützten Biotops bedeutet. Bei einer Nutzung als Regenwasserrückhaltebecken ist immer von einem technischen Bauwerk auszugehen.

- Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Geltungsbereich: für ein oberirdisches Regenwasserrückhaltebecken eignen sich die Flächen zwischen dem vorgenannten Kleingewässer (geschütztes Biotop) und der Planstraße. Die Fläche gegenüber wird auf Grund der Geländetopografie (bewegtes Gelände) nicht für ein oberirdisches Regenwasserrückhaltebecken geeignet gehalten, da die Einbettung eines Regenwasserrückhaltebeckens in Hanglage schwierig ist und nicht den landschaftsplanerischen Zielstellungen entspricht. Somit soll die Fläche zwischen dem Kleingewässer und der Planstraße für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens festgesetzt werden.
- für das südliche Plangebiet soll die Regenwasserableitung in das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:16/3 eingeleitet werden. Hierzu sollen Maßnahmen zur zeitverzögerten Einleitung innerhalb der Verkehrsfläche ausgeführt werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich der Erlaubnis. Im Rahmen der Ausführung sind die geltenden anerkannten Regeln der Technik, Richtlinien, Verordnungen und Gesetze einzuhalten. Dies ist mit der Antragstellung der Gewässerbenutzung nachzuweisen; der schadlose Wasserabfluss ist im Rahmen der Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens soll im Plangebiet eine Fläche gesichert werden; eine entsprechende Festsetzung wird vorgenommen (sh. Pkt. 7.12 "Flächen für die Ver- und Entsorgung").

Abstimmungen mit Vertretern der unteren Wasserbehörde, des Zweckverbandes Grevesmühlen und des Wasser- und Bodenverbandes wurden bereits im Rahmen der technischen Planung geführt. Hier wurde die Niederschlagswasserableitung konzeptionell abgestimmt (sh. vorhergehende Ausführungen).

Da der Zweckverband Grevesmühlen Trinkwasser zu Löschwasserzwecken nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen und absichern kann, ist somit beabsichtigt, die Deckung des Löschwasserbedarfs über zu errichtende Hydranten, eine Zisterne und ggf. über einen Staukanal abzusichern. Die Baugebiete können von der Löschwasserzisterne in einem Umkreis von 300 m erreicht werden. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Brandschutz hat in seiner Stellungnahme vom 15. April 2014 darauf hingewiesen, dass die Löschwasserentnahmestellen einen schnellen und wirksamen Löschvorgang gewährleisten müssen. Die Gemeinde berücksichtigt den Hinweis zu den Löschwasserentnahmestellen und wird dies im Brandschutzkonzept für die Gemeinde mit der Freiwilligen Feuerwehr erörtern, so dass die Zahl der Entnahmestellen auf ein Minimum reduziert wird und die Zeiten für den Aufbau von Versorgungsstrecken mit der geforderten schnellen Rettungs- und wirksamen Löschmaßnahme vereinbar sind und die Zeit dafür reduziert werden kann.

Die Oberflächenwasserableitung ist vor Satzungsbeschluss einvernehmlich mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, dem Wasser- und Bodenverband und dem Zweckverband Grevesmühlen zu klären.

### 12.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Bei offenen Gewässern sind Löschwasserentnahmeeinrichtungen vorzusehen, welche eine Löschwasserentnahme in ausreichender Menge zu jeder Jahreszeit gewährleisten (insbesondere bei Frost, bei langanhaltender Trockenheit).

Für das Plangebiet ist auf Grund der Bebauungsmöglichkeiten von einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden auszugehen. Dies bestätigt der FD Bauordnung und Planung, Brandschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg in seiner Stellungnahme vom 15. April 2014 zum Entwurf.

Auf Grund von Abstimmungen im Rahmen der technischen Planung mit dem Zweckverband Grevesmühlen zur Löschwasserbereitstellung ist diese Menge über das Trinkwassernetz nur zu einem Teil realisierbar.

Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung wurden während des Planverfahrens geprüft:

- Errichtung von Hydranten (Trinkwassernetz) entsprechend der technischen und rechtlichen Möglichkeiten (Knotenpunkte Planstraße C/ A; neben der 1. Allee kurz vor der Kreuzung mit der Planstraße; Planstraße I/ A).
- Löschwasserentnahme über die vorhandene Entnahmestelle am Regenwasserrückhaltebecken 45003R5104 (nordwestliche des Plangebiets) für einen Teilbereich des Plangebietes, der im 300m-Radius liegt. Aufgrund der Lage und Zugänglichkeit vom Plangebiet aus soll dieses Regenwasserrückhaltebecken jedoch nicht für Löschwasserzwecke im Plangebiet genutzt werden.
- Nutzung des Gewässers Nr. 11:0:16/3 in Abschnitten zur Regenwasserrückhaltung und somit auch zur Löschwasserentnahme: Diese Variante wird nicht weiterverfolgt (sh. auch Pkt. 12.2 "Oberflächenwasserbeseitigung" dieser Begründung). Eine Nutzung für Löschwasserentnahme kommt somit auch nicht mehr in Frage.
- Nutzung des vorhandenen Kleingewässers im zentralen Bereich des Bebauungsplanes (westlich der 1. Allee): Diese Variante wird nicht weiterverfolgt. Es handelt sich um ein nach § 20 BNatSchG geschütztes Biotop. Die Nutzung als Löschwasserteich würde die Aufgabe des Schutzstatus als geschütztes Biotop nach § 20 BNatSchG bedeuten. Aufgrund des Umbaus für die Löschwasserentnahme ist nach einer Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde davon auszugehen, dass es sich um eine Umgestaltung in ein technisches Bauwerk handelt; ein adäquates Biotop in der unmittelbaren Umgebung wäre herzustellen.
- Errichtung einer unterirdischen Zisterne im Geltungsbereich: es eignen sich die Flächen gegenüber dem Kleingewässer (geschütztes Biotop) nordwestlich der Planstraße. Aufgrund der Geländetopografie (bewegtes Gelände) wird die Fläche nicht für ein oberirdisches Becken als geeignet gehalten, da die Einbettung eines Beckens in Hanglage schwierig ist und nicht den landschaftsplanerischen Zielstellungen entspricht. Somit erfolgt die Festsetzung der Fläche für eine unterirdische Zisterne.
- Rückhaltung innerhalb eines Rohrleitungssystems: keine zusätzlichen Flächen für Rückhalteanlagen, bietet sich an für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (östlich der 1. Allee), der Bau eines

Staukanals in der nördlich des Baugebietes SO FG 6 gelegenen Grünfläche ist angedacht, ggf. ebenso die gleichzeitige Nutzung zu Feuerlöschzwecken. Die Rückhaltung soll so gebaut werden, dass ein Wasservorrat vorgehalten wird, der für Feuerlöschzwecke ständig zur Verfügung steht. Die Notwendigkeit ist im Zuge der technischen Planung zu klären.

Die Kombination der verschiedenen Möglichkeiten zur Löschwasserentnahme dient der Abdeckung des Bedarfes der Löschwassermenge für den vorliegenden Bebauungsplan.

Eine ordnungsgemäße und schnelle Brandbekämpfung ist unter Berücksichtigung geeigneter Löschwasseranlagen sicherzustellen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Bedachungen (sogenannte weiche Bedachung), welche nicht gegen strahlende Wärme und Flugfeuer widerstandsfähig sind, die Beachtung und Einhaltung der im § 32 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstände zu Grundstücksgrenzen und zwischen Gebäuden erfordert.

#### **12.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Gemeinde Kalkhorst wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die E.ON edis AG teilte zum Vorentwurf mit, dass keine Bedenken zur vorgelegten Planung bestehen, zum Entwurf gab die E.ON edis AG keine Stellungnahme ab. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist als Ringleitung über eine Trafostation in der Lindenstraße und eine Kabelverteilerstation in der 1. Allee/ Am Park vorgesehen. Detailabstimmungen sind mit der e.dis AG vorzunehmen.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das örtlich vorhandene Gasnetz erfolgen. Die Gemeinde Kalkhorst wird durch die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist an den Bestand in der Lindenstraße vorgesehen. Detailabstimmungen sind mit der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH vorzunehmen.

#### **12.5 Telekommunikation**

Die Gemeinde Kalkhorst ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH angeschlossen. Die Telekom AG wurde im Rahmen der Beteiligungen gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom wurde während des Planverfahrens bezüglich der geplanten Nutzungen geprüft.

Dem Lageplan, welcher der Stellungnahme der Telekom zum Vorentwurf beigefügt war, ist zu entnehmen, dass im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind. Die Telekom hat darauf hingewiesen, dass die Versorgung von Feriengrundstücken nicht der Universaldienstverpflichtung unterliegt. Sollte die Ausbauentscheidung positiv ausfallen, müssen die Aufwendungen der Telekom

bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Weiterhin fanden bereits Abstimmungen in Bezug auf die technische Planung statt. Ein Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz der Telekom wird vorgenommen.

## **12.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Am Tag der Abholung sind die Abfallsammelbehälter von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragte zur Abholung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen an den öffentlichen Straßen und Wegen bereitzustellen. Die Anlieger in sogenannter zweiter Reihe, die über einen privaten Stichweg erschlossen werden, stellen ihre Abfallbehälter ebenfalls an den öffentlichen Straßen und Wegen bereit. Im Bebauungsplan wurden Müllbehältersammelpplätze an den Einmündungen in die Hauptverkehrsachse ohne Normcharakter dargestellt; d. h. die endgültigen Standorte werden im Zuge der technischen Planung festgelegt.

Auf der Wendeanlage im nördlichen Bebauungsplangebiet am Ende der Hauptverkehrsachse ist ein Baum zum Anpflanzen festgesetzt. Der Durchmesser der Pflanzinsel ist nicht festgesetzt. Die Größe der Pflanzinsel ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen festzulegen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg regte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf an, dass sowohl der Wendekreisrand als auch die Pflanzinsel nicht mit Hochborden ausgeführt werden sollen; die Ränder sollen überfahrbar sein. Der Wendekreisrand muss frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten etc. sein. Bei Auswahl der Bepflanzung sollte darauf geachtet werden, dass das Lichtraumprofil der Straße bzw. Wendeanlage auch dauerhaft nicht beeinträchtigt wird. Die Tragfähigkeit der Straße inklusive Wendeanlage muss so ausgelegt sein, dass Sammelfahrzeuge bis 32 t Gesamtgewicht hier fahren können. Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist auf die Mindestdurchfahrbreite von 3,55m sowie eine Höhe von mindestens 4,50m hin (keine Einschränkung des Lichtraumprofils).

Die Planstraßen, deren Länge weniger als 60m beträgt, werden im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Anlieger und Ver- und Entsorger mit einer Breite von 5m ohne Wendeanlage festgesetzt.

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

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

Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beachten. Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop im Plangebiet wurden mit dem vorliegenden Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine naturräumliche Bestandserfassung und Bewertung des Bestandes vorgenommen. Eine fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg zu der beabsichtigten Planung liegt vor. Diesbezüglich blieb die untere Naturschutzbehörde ohne Anregungen. Die Abfallentsorgung ist in der Gemeinde und im Landkreis geregelt. Danach ist zu verfahren.

### 13. Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt etwa 9,7 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		<b>53.281,3</b>
▪ SO FG 1	10.631,4	
▪ SO FG 2	1.883,1	
▪ SO FG 3	2.221,5	
▪ SO FG 4	15.044,9	
▪ SO FG 5	5.818,6	
▪ SO FG 6	17.681,8	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>8.456,4</b>
▪ Straßenverkehrsfläche	266,7	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	4.937,2	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (VM)	3.028,3	
▪ Geh- und Radweg, Havarie, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge	224,2	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		<b>1.361,5</b>
▪ Löschwasserristerne	314,9	
▪ Regenwasserrückhaltebecken	956,3	
▪ Abwasserpumpwerk	90,3	
<b>Grünflächen</b>		<b>12.191,8</b>
▪ Graben, öff.	1.617,5	
▪ Schutzgrün, priv. (KM 3)	7.528,6	
▪ Schutzgrün, öff. (KM 7)	2.775,6	
▪ Begleitgrün, öff.	270,1	
<b>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		<b>20.877,8</b>
▪ KM 4	12.654,3	
▪ KM 5	8.223,5	
<b>Wasserflächen</b>		<b>1.298,9</b>
▪ Wasserflächen (§ 20 NatSchAG MV)	1.234,3	
▪ Graben	64,6	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>97.467,7</b>

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung	Baugebiet	Baufläche	darin enthalten			
			GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenzen	max. Überschreitung
SO FG 1		10.631,4 m <sup>2</sup>	0,20	2.126,3 m <sup>2</sup>	7.028,7 m <sup>2</sup>	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.063,1 m <sup>2</sup>
SO FG 2		1.883,1 m <sup>2</sup>	0,20	376,6 m <sup>2</sup>	1.036,1 m <sup>2</sup>	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 188,3 m <sup>2</sup>
SO FG 3		2.221,5 m <sup>2</sup>	0,20	444,3 m <sup>2</sup>	1.114,3 m <sup>2</sup>	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 222,1 m <sup>2</sup>
SO FG 4		15.044,9 m <sup>2</sup>	0,20	3.009,0 m <sup>2</sup>	9.764,8 m <sup>2</sup>	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.504,5 m <sup>2</sup>
SO FG 5		5.818,6 m <sup>2</sup>	0,20	1.163,7 m <sup>2</sup>	3.538,8 m <sup>2</sup>	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 581,8 m <sup>2</sup>
SO FG 6		17.681,8 m <sup>2</sup>	0,20	3.536,4	12.277,0 m <sup>2</sup>	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.768,2 m <sup>2</sup>
<b>Zwischen-</b> <b>summe</b>				10.656,3 m <sup>2</sup>	34.759,7 m <sup>2</sup>	5328,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>53.281,3 m<sup>2</sup></b>				<b>15.984,3 m<sup>2</sup></b> <b>(GR inkl. Überschreitung)</b>

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

#### 14. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung ergeben sich durch die Realisierung der Wochenend- und Ferienhausanlage in Groß Schwansee.

Der Anteil an Ferienhäusern und -wohnungen sowie von Wochenendhäusern erhöht sich. Der Anteil an Wohnnutzungen soll in Groß Schwansee wenigstens stabil erhalten werden, so dass neben dem Wochenend- und Ferienwohnen auch eine dauerhafte Wohnnutzung gegeben ist.

Durch den zusätzlich induzierten Verkehr ergeben sich Auswirkungen auf den südlichen Abschnitt der Lindenstraße. Dies wurde entsprechend untersucht und bewertet. In Bezug auf das Verkehrsverhalten wird darauf orientiert, dass durch entsprechende Vorsicht und Rücksichtnahme keine erheblichen

Beeinträchtigungen erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als zumutbar eingeschätzt.

Es wird eingeschätzt, dass sich die Auswirkungen auf den Strand und den Erholungsraum nicht erheblich verändern.

Hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung ist gewünscht, dass sich innerhalb des Baugebietes zusätzliche Möglichkeiten an Infrastruktur und Ferienwohn- und Freizeitwohnapazitäten ergeben.

Es werden sich Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt in nicht unerheblichem Maße. Da die Gemeinde jedoch die Flächen im Vorfeld abgeprüft hat und eine städtebaulich abgerundete Lösung in ihrer Variantenuntersuchung vorbereitet hat, wird diese Entwicklung durch die Gemeinde begrüßt.

Dadurch wird die fremdenverkehrliche Entwicklung der Gemeinde Kalkhorst weiter positiv beeinflusst.

Mit der vorgelegten Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines SO-Gebietes für das zeitweilige Ferien- und Freizeitwohnen (der Erholung dienend) östlich der Ortslage Groß Schwansee geschaffen. Die bislang historisch gewachsene bauliche Struktur der Ortslage Groß Schwansee wird erhalten. Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Planung in östliche Richtung erweitert. Die Ansicht der Ortslage Groß Schwansee zeigt nach Umsetzung der Planung aus östlicher Richtung das „neue“ Baugebiet; hierdurch wird jedoch die Silhouette des dörflichen Ortes nicht beeinträchtigt (Fernwirkung). Die Flächen wurden gemäß Variantenuntersuchung gewählt - aufgrund ihrer Lage in Bezug auf die Höhenentwicklung. Das Straßendorf bleibt erhalten; das Straßenbild der ursprünglichen Ortslage bleibt erhalten - somit ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine negativen Beeinträchtigungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des nördlich bzw. nordwestlich vom Plangebiet gelegenen Wohngebietes "Am Park" sind nicht erkennbar. Ein Abstand von ca. 50m bis 55m des Plangebietes vom vorgenannten Wohngebiet wird durch die Erhaltung der landwirtschaftlichen Fläche gewährleistet. Auswirkungen durch Geräuschemissionen vom Plangebiet sind nicht zu erwarten. Ein Anspruch auf den Erhalt einer "schönen Aussicht" o.ä. besteht für die Anwohner des Wohngebietes nicht. Die Erschließung des Plangebietes über die Lindenstraße sowie das Vermeiden einer Querung der Allee zum Zwecke des Anschlusses an die Straße "Am Park" zur Durchfahrung von der Lindenstraße über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.2 (Wohngebiet "Am Park") zum Gutsbereich verhindern das Befahren.

#### **15. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

Die technische Planung der Erschließungsanlagen wurde bereits parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes vorangetrieben. Es soll die komplette Erschließung und Bebauung für das gesamte Plangebiet in einem Zuge realisiert werden.

## **16. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **16.1 Baudenkmale/ Bodendenkmale**

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden.

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es werden bereits während der Aufstellung der Bauleitplanung Untersuchungen zu den Bodendenkmalen durchgeführt.

### **16.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

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

### **16.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

#### **16.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### **16.5 Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes 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.

#### **16.6 Munitionsfunde**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

#### **16.7 Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen**

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

#### **16.8 Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten.

#### **16.9 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

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

#### **16.10 Entwicklungspflege**

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

#### **16.11 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf 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 gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Der Grassaum unter der Allee ist in der Zeit von April bis August nicht zu mähen oder zu mulchen, da sich hier unter anderem die Gelege von Grauammer und anderen Arten befinden.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

#### **16.12 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Angrenzend an die Ortslage Klein Schwansee werden 6.500 m<sup>2</sup> des Flurstückes 65/1, in der Flur 2 der Gemarkung Groß Schwansee als Streuobstwiese entwickelt. Die „Streuobstwiese“ ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Es ist je angefangener 125 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ein Obstbaum als Hochstamm (StU 16- 18 cm) zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Es sind folgende einheimische, standortgerechte, alte Sorten folgender Arten zu verwenden: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“; Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“; Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

#### **16.13 Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) 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 oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

#### **16.14 Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Daraus ergeben sich jedoch keine Anforderungen an die Planung.

#### **16.15 Festpunkte des Geodätischen Festpunktnetzes**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

An die positive Entwicklung der vergangenen Jahre in der Ortslage Groß Schwansee in Hinblick auf dem Fremdenverkehr soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 angeknüpft werden. Synergien zwischen bereits vorhandenen Fremdenverkehrsentwicklungen insbesondere im Zusammenhang mit dem Schloßgut sollen hierbei genutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde ursprünglich in zwei Geltungsbereiche und damit zwei separate Bebauungspläne 17.1 und 17.2 unterteilt. Diese sind nun zusammengefasst worden und Gegenstand dieses Umweltberichtes ist der Bebauungsplan Nr. 17.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Ferienhausgebietes hergestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Kapitel 3 „Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes“ und Kapitel 6 „Planungsziele und städtebauliches Konzept“ dargestellt.

### **2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Ortsteil Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

Der Geltungsbereich für die geplante bauliche Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 17 befindet sich östlich der Ortslage Groß Schwansee. Mitten durch den Geltungsbereich führt die sogenannte 1. Allee, die landschaftlich sehr prägend ist.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Davon sind 3,4 ha als Grünfläche bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt.

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

#### 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Natura 2000 Gebiete

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA- Gebiete) sind in der direkten Umgebung des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Das in der nachfolgenden Abbildung dargestellte FFH- Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet. Vor Groß Schwansee gehören nur die Wasserflächen zum FFH- Gebiet.



Abb. 2: Auszug aus [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de): FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Bei der hier vorliegenden FFH-Untersuchung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wurde die Möglichkeit der Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) durch die Erhöhung des Erholungstourismus untersucht. Der betrachteten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen die Zielsetzungen und Annahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, zunächst als Bebauungsplan Nr. 17.1 und Nr. 17.2 vorgesehen, der Gemeinde Kalkhorst in der Ortslage Groß Schwansee zugrunde. Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen, wie beispielsweise Radfahren und Wandern wurden als vernachlässigbar eingestuft.

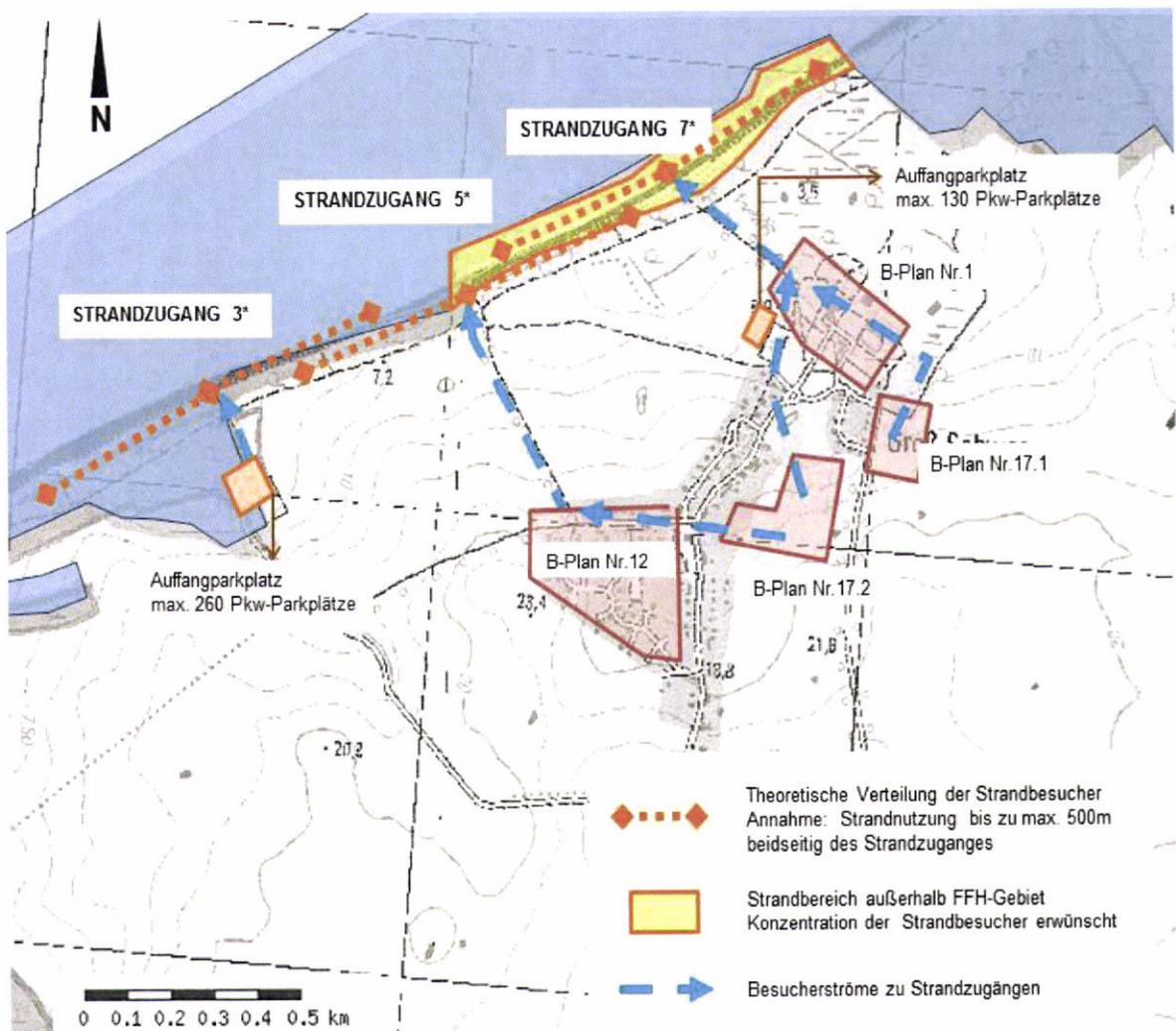


Abb. 3: Analysekarte Strandnutzung

Mit der Schaffung der Ferienhausgebiete des Bebauungsplanes Nr. 17 ist von einer Erhöhung der Nutzung der Strandbereiche vor Groß Schwansee auszugehen.

Die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Beeinträchtigungen des hier betrachteten FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen kann nicht ohne weiteres eindeutig ausgeschlossen werden.

Deshalb ist eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG durchzuführen.

In der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurden schwerpunktmäßig die Auswirkungen des Erholungstourismus auf das FFH-Gebiet untersucht. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen der Strandnutzung auf die Küstenlebensraumtypen Ein- und Mehrjährige Spülsäume, Primärdünen sowie Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation bewertet.

Deshalb wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitäten durch Einwohner und Tages- und Feriengäste sowie die Kapazitäten, die sich aus den zukünftigen Entwicklungen ergeben das Potential für erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) bewertet.

Dabei ist beachtlich, dass sich Teile des Strandes innerhalb des FFH-Gebietes befinden und Teile des Strandes nicht zum Bestandteil des FFH-Gebietes gehören. (siehe Auszug aus [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) oberhalb)

Der nicht zum Bestandteil des FFH-Gebietes gehörende Strandabschnitt befindet sich direkt vor der Siedlungslage Groß Schwansee und ist vom Plangebiet aus gut zu erreichen. Die Sensibilität der Besucher in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der FFH-Lebensräume soll durch Beschilderung erhöht werden. Es folgt eine Betrachtung in Bezug auf die Auswirkungen durch vorhandene und zukünftige Strandbesucher. Dafür wird die Betten-/Beherbergungskapazität und die Strandparkplatzkapazität ins Verhältnis gesetzt.

Zusammenfassend ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Durchführung der in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung empfohlenen Maßnahmen und dem Verzicht auf eine maschinelle Strandreinigung erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können.

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt im Rahmen der hier vorliegenden Planung zum Schutz der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes entsprechende Hinweis- und Orientierungstafeln zu installieren. Dadurch soll Einfluss auf die Sensibilität genommen werden. Zum Schutz und zur Verbesserung des Erhaltungszustandes der Primärdünen ist die Abgrenzung der verbliebenen Primärdünen bzw. von potentiellen Primärdünenbereichen vorgesehen. Weiterhin soll durch entsprechende Besucherlenkung eine intensive Nutzung der Strandbereiche, die nicht im FFH-Gebiet liegen, fokussiert werden. Zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen ist ein Monitoring vorgesehen.

Das Verhalten am Strand ist über die "Satzung über die Sondernutzung des Strandbereiches der Gemeinde Kalkhorst zu Badezwecken vom 27.03.2008" geregelt. Eine Kontrolle findet durch Strandläufer und das Amt Klützer Winkel statt. Im Zuge der Aufstellung der Schutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet Naturküste Nordwestmecklenburg ist die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten zu regeln.

Im weiteren Aufstellungsverfahren ist eine Überprüfung der Strandsatzung auf die naturschutzfachlichen Anforderungen beabsichtigt.

Bereits derzeit ist der Strand seit vielen Jahren von einer größeren Kapazität an Besuchern überprägt. Die Besucher nutzen den Strand an Sommertagen als Liegefläche und in der übrigen Jahreszeit zum Wandern. Aufgrund aktueller Kartierungen im Rahmen der Managementplanung kann jedoch geschlussfolgert werden, dass die derzeitige Nutzungsintensität, ohne durchgeführte maschinelle Strandreinigung in den letzten Jahren, bisher nicht zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände geführt hat.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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

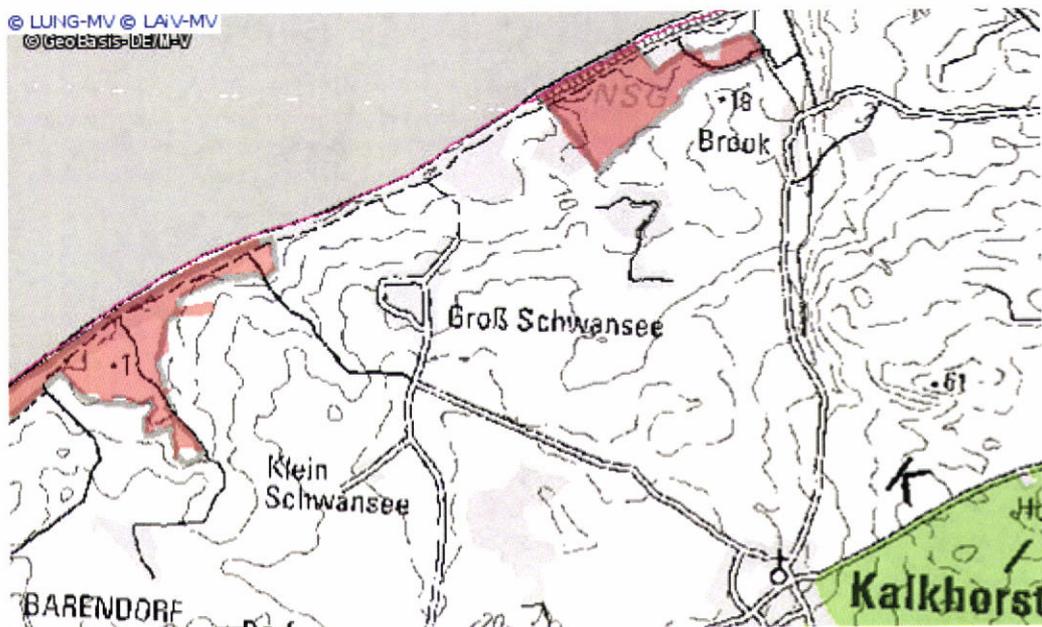


Abb. 4: Auszug aus [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de): NSG und LSG

Geschützte Biotope/ Alleen

- 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.)

Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG MV sind „... die Beseitigung von Alleen und einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung, oder nachteiligen Veränderung führen können...“ verboten.

Nach § 19 NatSchAG M-V Abs. 2 kann die Naturschutzbehörde unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes Befreiungen erteilen. Die planungsrechtliche Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 17 macht nach Alternativenprüfung die Umsetzung von 2

Roß-Kastanien erforderlich. Die erforderlichen Ausnahmeanträge nach § 19 NatSchAG M-V wurden gestellt. Die Gemeinde hat im Zuge des Bauleitplanverfahrens begründet, warum die gewählte verkehrliche Erschließung geeignet ist, unter Berücksichtigung weitergehender Varianten das Gebiet zu erschließen. Maßgeblich sind dafür die geringeren naturschutzfachlichen und auch die geringeren verkehrstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen. Für die Gemeinde ist die Entwicklung des Ferienhausgebietes unter Berücksichtigung der Umsetzung der fremdenverkehrlichen Zielsetzung existenziell.

Die Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zur Querung der Allee. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind entsprechend vorgesehen.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

#### **5.1.1 Bewertungsmethodik**

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschliche Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des Weiteren zu berücksichtigen: Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/

Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### 5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr.17 bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

**5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a1) Mensch	unerheblich	dörflich geprägter Bereich in der Umgebung des Vorhabenstandortes; durch Ackerflächen geprägt. Landschaftsraum mit mittlerer –hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus	Errichtung eines Feriengebietes entsprechen der Ausweisung als Tourismususschwerpunkttraum im RREP (siehe Punkt 4. im städtebaulichen Teil) ;  Die im Zusammenhang mit dem Konzept entstehenden Anforderungen an immissionsschutzrechtliche Belange sind zu betrachten. Hierzu gehört auch, dass die beabsichtigte verkehrliche Anbindung in Bezug auf ihre Auswirkungen auf vorhandene Bebauung überprüft wird.  In Bezug auf die Geruchsmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind.  Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	erheblich	insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; mittlere Bedeutung des Kleingewässers westlich der Allee, geringe Bedeutung des Kleingewässers östlich der Allee, Allee besteht überwiegend aus Neuanpflanzungen;	Überbauung der Ackerflächen und damit Lebensraumverlust; erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes.  Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist beigefügt und interne Kompensationsmaßnahmen benannt. Im Rahmen der fortschreitenden Planung werden weitere geeignete

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt (siehe Punkt 5.4 - Umweltteil).</p> <p>Mit Bezug auf die zur Erschließung notwendige Querung der 1. Allee fanden bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde erste Vorabstimmungen statt. Zur Realisierung der Querung wäre die Umpflanzung von zwei Jungbäumen notwendig. Zusätzlich wird die Umpflanzung von 2 Alleebäumen im nördlichen Bereich für die Anbindung eines teilversiegelt vorgesehenen Weges notwendig. Die Gemeinde hat die Anforderungen an den Wegebau überprüft und in der Begründung zur verkehrlichen Erschließung im Gliederungspunkt „Erreichbarkeit des Plangebietes“ begründet. Die Gemeinde hat den Vorzug einer neuen Erschließungsstraße von der Lindenstraße gegenüber dem Ausbau der Straße „Am Park“ und gegenüber der Nutzung der 1. Allee gewählt; dies wurde begründet in Bezug auf immissionsrechtliche und naturschutzfachliche Auswirkungen.</p> <p>Die vorhandenen geschützten Kleinwässer berücksichtigt, Verbesserungen der Habitatstrukturen vorgesehen</p> <p>Das Planungsgebiet Nr.17 besitzt aufgrund der Nähe zu Störelementen keine potentielle Eignung als Äsungsfläche (siehe Teil 2 Punkt 5.3.3). Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es potentiell zu einer Verringerung der nutzbaren Äsungsfläche durch Verschiebung des</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>Außenrandes des Ackerschlagelages. Dieser geringfügige Verlust von untergeordneten Asungsflächen östlich der Allee wird als unerheblich eingeschätzt. Durch die Schaffung geeigneter Grünstrukturen und somit einer Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird die Beeinträchtigung minimiert.</p> <p>Maßnahmen im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen werden berücksichtigt. (siehe Punkt 5.3 - Umweltteil). Grundlage bildeten die Untersuchungen des Gutachterbüros Bauer.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes werden Lebensraumverbesserungen für verschiedene Artengruppen empfohlen:</p> <p>Pflegemaßnahmen für die umgesetzten Bäume der 1. Allee.</p> <p><i>Brutvögel/ Rastvögel</i> Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen</p> <p><i>Amphibien/ Reptilien</i> Aufstocksetzen der Randvegetation der Kleingewässer Anlage von Lesesteinhaufen als Winterquartiere</p>
<b>a5-a6)</b> <b>Wasser</b>	Boden, erheblich	Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen sicherwasser- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an; Grundwasserflurabstand >10 m und somit vor flächenhaft	Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung,  Die Möglichkeiten zur Ableitung des Oberflächenwassers

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		eindringenden Schadstoffen geschützt; ( <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a> ) mittlere– hohe Bedeutung für Boden und Wasser;	werden während des Planverfahrens geprüft. Es ist zu prüfen, in wie weit eine Versickerung erfolgen kann. Weiterhin soll wie oben aufgeführt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein naturnahes Konzept über die Ausgestaltung von Gräben und die Nutzung vorhandener Gewässer eingebunden werden.  Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird angestrebt. Der Einbau von Zisternen zur Straßenentwässerung wird überprüft. Diese könnten auch für Löschwasserzwecke genutzt werden.  Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes, Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen betrachtet (siehe Punkt 5.4 - Umweltteil)
<b>a7-a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	dörflich geprägte Umgebung; geringe - mittlere Bedeutung Ackerflächen für die Frischluftentstehung;	Stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung die jedoch nur kleinklimatisch wirksam wird. Keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen; keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung;
<b>a9) Landschaftsbild</b>	Unerheblich, da gute Einbindung	Umgebung der Ortslage Groß Schwansee entspricht einem landschaftlichen Freiraum mit hoher Bedeutung. Der	Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
	<p>in den Landschaftsraum durch niedrige Höhenlage und geplante Anpflanzung von Gehölzstrukturen.</p>	<p>Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich aufgrund der Siedlungsrandlage außerhalb des landschaftlichen Freiraumes (und ebenfalls außerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur);                      Ackerland des Klützer Winkels mit geringer bis mittlerer Bedeutung; (<a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>)                      Topographie mit abwechselungsreiche mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 7 m ;</p>	<p>Bei Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer geringfügigen Verschiebung der Grenze des hochwertigen schutzwürdigen landschaftlichen Freiraumes in östlicher Richtung und damit einer geringfügigen Verkleinerung des landschaftlichen Freiraumes kommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umsäumt den nordöstlichen Teil der Ortslage Groß Schwansee. Vorhandene Wege und Landschaftselemente werden eingebunden bzw. als Arrondierung und Begrenzung genutzt (1. Allee bzw. Kleinstrukturen der landschaftlichen Ausstattung wie Sölle). Der östliche Teil des Bebauungsplanes, der ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 17.1 aufgestellt werden sollte, dient als Arrondierung der nordöstlichen Siedlungslage im Zusammenhang mit dem Schlossgut; der Bereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee schließt sich direkt östlich an den Siedlungsraum an.</p> <p>Generell niedrige Höhenlage mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und war entscheidendes Kriterium für die Standortwahl (siehe Anhang: Variantenuntersuchung – Standortalternativen).</p> <p>Gelände steigt nach Süden hin an, höchst gelegenen Bereiche nicht bebaut. Begrenzung der Firsthöhe auf 9,5 m bzw. max 10 m bei Reetdächern</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>Minderung der Beeinträchtigungen durch Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes;</p> <p>Aufgrund der niedrigen Höhenlage des Änderungsbereiches, der geplanten Einbindung in den Landschaftsraum durch Gehölzstrukturen und der nur geringfügigen Verkleinerung des angrenzenden landschaftlichen Freiraumes, werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild als unerheblich eingeschätzt.</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
<p>b) <b>Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b></p>		<p>Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum FFH- Gebiet minimal ca. 700 m;</p>	<p>Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine direkten Auswirkungen zu erwarten;</p> <p>Betriebsbedingte Auswirkungen der Erholungsnutzung im Strandbereich werden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet und bewertet.</p> <p>Die Strandkapazitäten außerhalb des FFH-Gebietes werden auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Feriengäste des Bebauungsplanes Nr.17 als ausreichend abgeschätzt.</p> <p>Besucherlenkung und –information sind vorgesehen, um Gäste für die mit dem FFH-Gebiet verbundenen Zielen vertraut zu machen und ein größeres Verständnis zu erreichen. Zum Schutz der Primärdünen sind Absperrungen der verbliebenen Primärdünenbereiche vorgesehen. Zum Schutz der ein- und mehrjährigen Spülsäume wird weiterhin auf eine Strandräumung verzichtet.</p> <p>Eine Detaillierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Vorbereitung und Umsetzung der Vorhaben gemäß Planungsabsicht.</p>
<p>c) <b>Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>siehe zu a1 und a7 -a8;</p>	<p>Unter Berücksichtigung von Vorschriften und Gesetzen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich unerheblich;</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Gebiet dient der Erholung.
d) Umweltbezogene Ausw. auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	erheblich	2 Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden, Kategorie: blau Voruntersuchungen Für den Bereich konnten bei einer Voruntersuchung 57 archäologisch relevante Befunde aus dem Neolithikum (4.600–1.800 v. Chr.) und der Bronzezeit (1.800–550 v. Chr.) ermittelt werden.	Laut Aussage des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern ist vor Baubeginn eine Hauptuntersuchung und Dokumentation der erhaltenen Siedlungsstruktur im Baubereich unumgänglich. Diese sollte abgesehen von den Baustraßen weitere Bereiche des Fundplatzes umfassen.  Es bestehen konkrete Verträge zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg- Vorpommern GmbH.  Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt.  Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe im städtebaulichen Teil).
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzliche Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ effiziente Nutzung von Energie	in Diskussion unerheblich	-	Regenerative Energiekonzepte werden in der technischen Planung mit erörtert, um die Anforderungen an heute repräsentative Energiekonzepte gerecht zu werden.

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	erheblich	<p>wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor; Plangebiet als Flächen für Landwirtschaft dargestellt; Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig</p> <p>Landschaftsplan liegt nicht vor;</p> <p>Bei Umsetzung des Bauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst wird insbesondere aus Sicht der zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg eine wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft erwartet. Daher ist zur Rechtssicherheit die Aufstellung eines Landschaftsplanes erforderlich. Die Gemeinde stellt in den Mittelpunkt ihrer Betrachtungen bei der Aufstellung des Landschaftsplanes die Entwicklungsabsichten für Groß Schwansee.</p>	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bauungsplanes Nr.17 erfolgt die Aufstellung und Einarbeitung eines Landschaftsplanes sowie parallel die Durchführung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Landschaftsplan wird sich auf maßgebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen und somit werden auch die Belange des in Aufstellung befindlichen Bauungsplanes Nr. 17 entsprechend behandelt und beachtet.</p>
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	-

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
<p>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d</p>	<p>nicht betroffen</p>		<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die zusätzliche Erholungsnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Entwicklung als Tourismusedwicklungsraum.</p>

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Rastvögel, Reptilien und Amphibien wurden durch das Gutachterbüro Bauer vorgenommen. Es wird nur von einem Vorkommen und potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Beitrag zum Umweltbericht)" (Stand: ENTWURF 23.Juli 2012) für den Bebauungsplan 17 der Gemeinde Kalkhorst des Gutachterbüros Bauer liegt vor und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

#### 5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand sowie die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" des Gutachterbüros Bauer herangezogen.

#### 5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**„Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der 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

### 5.3.3 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro Bauer wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan 17 der Gemeinde Kalkhorst vorbereitet. Nachfolgend werden die relevanten Inhalte zusammengefasst.

#### **I alle wildlebenden Vogelarten**

##### **Brutvögel**

Das Gutachterbüro Bauer führte im Jahr 2011 zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel eine Bestandserfassung durch.

Es konnten im Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich 17) insgesamt 21 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um das Artenspektrum eines Siedlungsrandes mit Gehölzen bzw. einer halboffenen Agrarlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch und in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüsch und Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf den Randbereich bzw. die Übergangsbereiche zum Siedlungsraum bzw. den Bereich um die Allee. Es wurden keine Wertarten festgestellt. Alle festgestellten Brutvogelarten können als weniger störungsempfindlich eingestuft werden.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.

In der folgenden Tabelle werden alle 21 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Von allen in der Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise, das auf Revierbindung schließen lässt.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	VogelSchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	X	Bg		V
3	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg		
4	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
6	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg		
7	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg		
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg		
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
10	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		
11	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg		
12	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
13	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg		
14	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
15	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
16	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
17	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg		V
18	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		
19	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	X	Bg		3
20	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg		
21	Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>	X	Bg		3

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Art

## Rastvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2011/2012. Da das Zug-/Rastgeschehen in dieser Periode aufgrund der Witterung nicht regulär abließ, erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorhandenen Strukturen wie Reliefsituation, Lage von Störquellen und aktuellem Feldfruchtanbau.

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes Nr.17 besitzt potenziell eine Eignung als Nahrungsfläche für Gänse und Schwäne auf der Zugrast. Allerdings wird von den Tieren ohnehin ein Abstand von etwa 300 m zu Störelementen wie der Allee am Westrand und dem Siedlungsrand der Ortslage Groß Schwansee eingehalten. Zu weiteren Störelementen wie Waldrändern wird ebenfalls dieser Abstand eingehalten.

Entsprechend besitzt der Bereich des Vorhabens keine potenzielle Eignung als Äsungsfläche. Durch die Verschiebung der Siedlungsgrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr.17 besitzt durch die Nähe von Störelementen wie der Allee am Ostrand und dem Siedlungsrand der Ortslage keine Eignung als Nahrungsfläche für Rastvögel. Es sind daher durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf Äsungsflächen von Rast- und Zugvögelarten zu erwarten.

## 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 Lebensraumsprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, Sellerie	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
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-Glanzkrout	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
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	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Arname	dt. Arname	Relevanz im Plangebiet
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Baumhöhlen – naturnahe Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. 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	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen	Relevanz im Plangebiet
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von Überschwemmungsbereichen natürlicher oder naturnaher Flussauen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form offener, trockenwarmer Standorte mit grabbaren, unbewachsenen Böden, und zur Fortpflanzung gut besonnte, nicht oder kaum mit Pflanzen bewachsene Laichgewässer mit längerer Wasserführung und flachen Ufern vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut der Untersuchungen von BAUER sowohl in den Gewässern im Untersuchungsraum (UR) als auch in den Gewässern des angrenzenden Siedlungsraumes nachgewiesen werden. Nur im Gewässer 1 kann im UR als Reproduktionsstandort angenommen werden. Gewässer 2 wird durch das jährlich trockenfallen ausgeschlossen. Dem eigentlichen Vorhabengebiet kommt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat zu. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume in Form Nass- und Feuchtwiesen, Zwischen- und Niedermoore oder Erlen- und Birkenbrüche vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume in Form trockenen, lichten, krautreichen Laub- und Laubmischwäldern, die ein ausreichendes Angebot an Laichgewässern aufweisen, vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Diese Art meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume. Ein Vorkommen wurde nicht erfasst.
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Geeignete Biotope sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Das Vorkommen ist aufgrund fehlender, geeigneter Habitatstrukturen und Vernetzungselemente, nahezu ausgeschlossen. (siehe BAUER)
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis	Fransenfleder-	

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
	nattereri	maus		
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler		
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus		
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		

Zugriffs-, 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.

#### 5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### *Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung

werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Es kann in der Erschließungsphase bis zur endgültigen Fertigstellung der Bebauung sich das Artenspektrum der Brutvögel verändern.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf 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 gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Weiterhin sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen. Der Grassaum unter der Allee ist in der Zeit von April bis August nicht zu mähen oder zu mulchen, da sich hier unter anderem die Gelege von Grauammer und anderen Arten befinden.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

Weiterhin ist mit Baumumpflanzungen vorgesehen.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotop des Siedlungsraumes erhalten bzw. werden neue hochwertige Biotop in Form von Gehölzstrukturen.

Der potentielle Funktionsverlust (u.a. Wanderungsfunktion) für Amphibien und Reptilien wird durch die verbesserte Habitatqualität der Kleingewässer und umgebenden Vegetation minimiert bzw. kompensiert.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren (Lesesteinhaufen) in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern." (siehe BAUER "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Beitrag zum Umweltbericht)")

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

### 5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

§ 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:

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

#### **5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 und der damit verbundenen Schaffung eines Ferienhausgebietes kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

##### **5.4.1 Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf

der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen ( Anlage 1 – 17 ). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

#### 5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

##### *Naturraum und Geologie*

Die Gemeinde Kalkhorst liegt in der Landschaftszone "Ostseeküstenland". Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft "Nordwestliches Hügelland" und der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

Die geologische Struktur um Groß Schwansee wurde durch mehrere Eisvorstöße des Quartärs bestimmt. Maßgeblich waren die Prozesse der jüngsten Weichseleiszeit. Im Raum Groß Schwansee stehen überwiegend Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten an. Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehmböden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern.

Im Gemeindebereich herrschen sickerwasser- bis grundwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme vor. Es kommt bei natürlicher Entwicklung zur Herausbildung von Tieflehm- /Lehm- Pseudogleyen/ Parabrauerden-Pseudogleyen oder Gley-Pseudogleyen.

Die Böden im Gemeindegebiet werden als Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit eingeschätzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 15-21 m über HN. Das Gelände steigt nach Süden an. (siehe [www.umweltkarten.de](http://www.umweltkarten.de))

##### *Untersuchungsraum, Lage und vorhandenen Biotopstrukturen*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich östlich des Siedlungsraumes der Ortslage Groß Schwansee.

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung wird der planungsrechtliche Bestand der angrenzenden Bebauungspläne und deren Biotopkartierungen zugrunde gelegt sowie Informationen aus Luftbildern und Vor-Ort-Begehungen herangezogen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Ortslage Groß Schwansee und der sogenannte 1. Allee, östlich der Ortslage.

In nördlicher Richtung des Plangebietes schließt sich der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst an. Im nordöstlich Teil befindet sich ein bebautes Gebiet (OER). Die zugeordneten Gartenareale sind als Ziergärten (PGZ) ausgebildet. Nordwestlich ist eine Freifläche zu finden, die als Streuobstwiese (AGS) festgesetzt ist.

Weiter nördlich des Plangebietes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Kalkhorst. Diese umfasst das Schloßgut Groß Schwansee.

Nördlich des Plangebietes schließen sich die Außenanlagen, welche durch einen älteren Baumbestand und extensiv gepflegte Grasbereiche geprägt. Deshalb wurden diese Bereiche als strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR) kartiert.

Weiter nördlich davon befinden sich größere Rasenflächen (PER), für welche zum Teil Ausstattungselemente wie Pavillons vorgesehen sind und einem generell intensiveren Pflegeregime unterliegen.

Im Rahmen des oben genannten Bebauungsplanes sind Teile als Sondergebiet-Hotel/ Fremdenbeherbergung festgesetzt. Dieses Sondergebiet wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.17.1 als Ferienhausgebiet (PZF) kartiert.

Im Übergang zwischen den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen befindet sich eine Fläche mit relativ hohem Altbaumanteil (PSA).

Nördlich, nordwestlich, nordöstlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (ACL).

Westlich des Plangebietes verläuft, im Übergang zur bebauten Ortslage, ein Graben (FGB). Der Graben ist größtenteils gehölzfrei und von artenarmen Rasen gesäumt (PER).

Zwischen der östlich des Plangebietes gelegenen Lindenstraße und dem Plangebiet befindet sich Wohnbebauung mit rückseitig zugeordneten Nutzgärten (PGN). Westlich der Lindenstraße ist auch eine Grünanlage mit Altbäumen zu finden (PSA).

Die Plangebietsgrenze wird durch einen Feldweg (OVU) mit einer Allee (BAR) gequert. Teilweise sind diese Bereiche auch Bestandteil des Plangebietes. Der Feldweg wird von einem ca. 3 m breiten Kriechrasenstreifen (RHK) begleitet. Die Allee besteht im nördlichen Bereich zum größtenteils aus Jungbäumen. Es wurden Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) aufgenommen. Alleen- bzw. Baumreihen sind nach §19 NatSchAG geschützt. Der Feldweg ist größtenteils unbefestigt bzw. teilversiegelt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 selbst wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg (OVU), der unter anderen als Zuwegung für die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen genutzt wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kleingewässer (SEL-§ 20 NatSchAG). Das Kleingewässer im Südosten des Plangebietes fällt zeitweise trocken. Der Uferbereich ist dicht bewachsen und wurde als Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX-§ 20 NatSchAG) aufgenommen. Hauptsächlich sind Weiden (*Salix ssp.*) zu finden. Aufgrund seiner Vegetation wird das Kleingewässer selbst als Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwebendecke (SEL) kartiert. Das Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation ist gemäß § 20 NatSchAG geschützt. Das Kleingewässer im westlichen Teil des Plangebietes ist im Uferbereich durch Röhricht und Igelkolben geprägt (VRT). Es sind am Gewässersaum Gehölze wie Silberweiden (*Salix alba*) vorhanden.

### Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tabelle 1- Naturschutzfachliche Wertstufen

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich inklusiver festgelegter Wirkzonen) liegenden Biotope bewertet. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 2- Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	K-Wert
2.5.1	BAG	Geschlossene Allee	Bewertung gemäß Schutz der Allen nach § 19 NatSchAG M-V			
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1			1
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke		2	§ 20	2,5
6.2.6	VRT	Rohrkolbenröhricht	2	1	§ 20	2,5
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum	3	3	§ 20	4,5
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen		2		2
12.1.2	ACL	Lehm-Acker		1		1
12.2.4	AGS	Streuobstwiese	3	3		4,5
13.3.2.	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0,3
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen- Schloßgut	-			0,5
13.4.1	PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage	3	2	(§ 18)	5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-			0,5
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-			0,4
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	-			0
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen		1/2		1
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen		1/2		2
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet				0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, unversiegelt				0,1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt				0
14.7.5	OVL	Straße				0

Für die **geschlossene Allee (BAG)** erfolgt eine gesonderte Betrachtung gemäß dem Schutz der Allen (§19 und NatSchAG M-V). Die Allee besteht größtenteils aus Jungbäumen der Roß- Kastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Die Roß-Kastanien stehen in dem ca. 3,5 m breiten Ruderalstreifen zwischen der 1. Allee und den angrenzenden Ackerflächen. Zum teilversiegelten Weg besteht ein Abstand von ca. 2,0 m.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Nachpflanzungen wird für die Allee die Bestandsform ermittelt. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 8-13 m. Die Ausfälle betragen weniger als 5%. Nach dem *Gemeinsamen Erlass des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums vom 19. April 2002 über Neuanpflanzungen von Alleien und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern* handelt es sich bei der Allee um die Bestandsform „Geschlossene Allee“.

In nachfolgender Tabelle sind Bestandswerte der Kastanien aufgeführt.

Baum Nr.	Baumart	Stammumfang	Kronendurchmesser
Baum 1	Aesculus hippocastanum	250 cm	10,0 m
Baum 2	Aesculus hippocastanum	50 cm	3,0 m
Baum 3	Aesculus hippocastanum	52 cm	3,0 m
Baum 4	Aesculus hippocastanum	69 cm	4,0 m
Baum 5	Aesculus hippocastanum	65 cm	4,0 m

Der zwischen der Siedlungslage und der Ackerfläche befindliche **Graben – mit intensiver Instandhaltung (FGB)** ist 2004 entstanden und wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 kartiert. Er ist von Rasen bewachsen, welcher regelmäßig gemäht wird. Der Graben befindet sich durch die angrenzende Bebauung und intensiv genutzten Ackerflächen in einem stark anthropogen überformten Bereich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1, welcher in Anlage des Schloßguts umfasst, wurden zuvor verrohrte Gräben geöffnet. Diese wurden auch als FGB kartiert. Angrenzend an die Gräben befinden sich Baugebietes für die Hotel und Fremdenbeherbergung. Es wird ein Kompensationswert von 1 angesetzt.

Die vorhandenen Kleingewässer wurden aufgrund ihrer Vegetation als **Kleingewässer mit Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL)** kartiert. Sie befinden sich inmitten intensiv genutzter Ackerflächen. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

**Rohrkolbenröhricht (VRT)** dominiert die Ufervegetation des oben genannten Kleingewässers. Es wurde Röhrichten des Ästigen Igelkolbens, Ufer-Staudenfluren und Ufergehölzen wie Silberweide (*Salix alba*) kartiert. Das Kleingewässer ist umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

Der **Kriechrasen (RHK)** ist stark durch die Lage in einem stark anthropogen überformten Raum geprägt. Dieser wird auf der einen Seite durch Ackerflächen und auf der anderen Seite durch die Lage entlang des Feldweges begrenzt und in seiner Ausbreitung beschränkt. Durch die angrenzenden Nutzungen bietet sich wenig Entwicklungsraum. Deshalb wird ein unterer Kompensationswert von 2 angesetzt.

Die **Ackerflächen (ACL)** werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

Als Ausgleichsmaßnahme des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst wurde eine **Streuobstwiese (AGS)** festgelegt. Diese befindet sich in einer dorftypischen Situation umgrenzt von einer Freifläche mit Dorfteich, landwirtschaftlichen Flächen und Außenbereichen des Schloßgutes. Aus den aufgeführten Gründen wird ein mittlerer Kompensationswert von 4,5 verwendet.

Die Vegetation des oben beschriebenen Grabens von 2004 ist als **Artenarmer Zierrasen (PER)** kartiert worden. Aufgrund der Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich zwischen Bebauung und intensiv genutzten Ackerflächen. Ruderalisierungen in Form von Hochstauden sind kaum erkennbar und werden durch den Schnitt regelmäßig unterdrückt.

Entlang des oben beschriebenen Grabens nahe des Schloßgutes und an Fahrbahnrandern ist ebenfalls **PER** kartiert worden. Aufgrund der Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich sowie der relativen Artenarmut wird ein Kompensationswert von 0,3 verwendet.

Innerhalb der Parkanlage des Schloßgutes wurde **Artenarmer Zierrasen (PER) - Schloßgut** kartiert. Es handelt sich um einen relativ stark genutzten Bereich, in welchen das Aufstellen von Ausstattungsgegenständen wie Pavillons zulässig ist. Es wird ein Kompensationswert von 0,5 angesetzt.

Die **struktureiche, ältere Parkanlage (PPR)** ist geprägt durch einen relativ hohen Anteil von Altbäumen. Anthropogene Vorbelastungen sind durch die östlich angrenzenden Ackerflächen sowie die westlich bzw. südwestlich vorhandene Bebauung, Erschließung und Parkplätze (Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1) gegeben. Es aus den beschriebenen Gründen ein Kompensationswert von 5 verwendet.

Die westlich des Plangebietes gelegenen **Nutzgärten (PGN)** sind bestimmt durch typische Gemüse- oder Blumenbeete sowie Bereiche die der Kleintierhaltung dienen. Auch intensive Rasenflächen sind vorhanden und werden teilweise durch Gehölze, z.B. Hecken und Obstbäume, gegliedert. Die Nutzgärten erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,5, weil durch Obst- und Ziergehölze eine höhere Struktur und ökologische Vielfalt aufweisen.

Innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3.2 sind Gartenbereiche festgesetzt worden. Diese sind als **Zierrgärten (PGZ)** aufgenommen. In den Zierrgärten überwiegen intensiv gepflegte Bereiche mit Zierrasen und -gehölzen. Es wird ein Kompensationswert 0,4 verwendet.

Westlich der Lindenstraße befindet sich eine **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)**. Die Anlage ist durch Rasenflächen geprägt. Entlang der Straße ist eine Reihe von Bäumen zu finden. Die Grünanlage ist von Bebauung begrenzt. Es wird aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung der Randbereich ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

Im Übergang zwischen den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen befindet sich eine Fläche mit relativ hohem Altbaumanteil. Diese wurde als **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)** kartiert. Anthropogene Beeinträchtigungen sind durch die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Es wird ein Kompensationswert von 2 verwendet.

Für die **Straßen (OVL)** und anderen **versiegelten Verkehrsflächen (OVW)** wird ein Kompensationswert von 0 verwendet.

Für die **unversiegelten bzw. teilversiegelten Wirtschaftswege (OVU)** wird ein Kompensationswert von 0,1 angesetzt.

Die als **verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet (OER)** kartierten Bereiche umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung usw. auch einen Anteil unversiegelter Bereiche. Deshalb wird ein Kompensationswert von 0,2 zugeordnet.

#### *Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung*

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

#### Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte, Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

#### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand der maximal zulässigen Versiegelung ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Baugebiete und geplanten Straßen- und Wegequerschnitte. Eingriffsrelevant ist auch der Funktionsverlust durch die Nutzung der unversiegelten Bereiche der Bauflächen und Straßennebenflächen zu bewerten. Dieser Verlust ist entsprechend zu bilanzieren.

Die 1. Allee bleibt einschließlich Baumbestand erhalten. Zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.17 ist eine Querung der Allee jedoch unumgänglich. Es wurde bewusst für die Querung eine Stelle mit zwei

Jungbäumen gewählt. Es ist vorgesehen diese Jungbäume umzusetzen. Weiterhin werden mit der geplanten Wegeerschließung in Richtung B-Plan Nr. 3.2 zwei weitere Bäume beeinträchtigt. Auch für diese Bäume ist eine Umpflanzung vorgesehen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf den verbleibenden Baumbestand zu bilanzieren. Die Umsetzung der Bäume soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgen.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete und Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen. Die Emissionen wirken sich mittelbar auf die umliegenden Flächen aus. Insbesondere sind die hochwertigen Biotopflächen mit einer Wertstufe  $\geq 2$  hinsichtlich der Beeinträchtigungen zu bewerten.

Hier sind insbesondere die geschützten Grünstrukturen innerhalb und angrenzend das im Plangebiet zu nennen. Dazu zählen das vorhandene Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation und die Allee.

Es sind Verbesserungen des Zustandes des Kleingewässers im Hinblick an die Habitatfunktion für Amphibien bzw. Reptilien vorgesehen.

Es sind weitere Maßnahmen wie die Schaffung von Gehölz- und Saumstrukturen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, um Habitatverluste für die relevanten Artengruppen von Brut- und Rastvögel, Amphibien und Reptilien auszugleichen.

#### Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 wird ein Teil der umgebenden freien Landschaft genutzt. Derzeit fungiert die 1. Allee als visuelle Grenze zwischen Ortslage und freier Landschaft. Die Planung wird als Arrondierung der nordöstlichen Siedlungslage im Zusammenhang mit dem Schlossgut betrachtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt östlich der Ortslage, und gliedert sich damit gut in das Landschaftsbild ein.

Die Lage des Plangebietes wurde vorab untersucht und abgewogen. Detaillierte Ausführungen sind in der "Variantenuntersuchung – Standortalternativen" zu finden, die als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl des hier vorliegenden Standortes war u.a. die höhenmäßig niedrigere Lage sowie die gute Lagebeziehung zum Siedlungskern und Infrastruktureinrichtungen. Durch die günstige Höhenlage sind weniger starke Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Im Übergang zur freien Landschaft sind Gehölzpflanzungen vorgesehen um eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

### Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen  
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche  
(Intensitätsgrad 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0

Für den Bebauungsplan Nr. 17 wurden um die Baugebiete zwei Wirkzonen festgelegt. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone die Flächen die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen haben (siehe Bestandsplan).

Größtenteils grenzen an das Plangebiet anthropogen stark beeinflusste Lebensräume: Ackerflächen, Gräben, Nutzgärten und Zierrasen. Eine Ausnahme bildet die ältere Parkanlage um das Schloss. Alle Graben- und Grünstrukturen sind jedoch aufgrund ihrer Genese und der Randlage an bestehender Bebauung störungserprobt. Um schädliche/ negative Auswirkungen von den Baugebieten wie Emissionen (Lärm, Licht, Schadstoffe) zu kompensieren, sind um die Baugebiete Schutzpflanzungen (KM 3, KM 7) mit Bestimmungen zur Pflanzung von Gehölzen vorgesehen, die Pufferfunktionen übernehmen sollen. Sonstige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Rand der Baugebiete (KM 4, KM 5) dienen dem Artenschutz und Biotopschutz.

Im Hinblick auf die betroffenen Biotop-/Nutzungstypen im Umfeld des Plangebiets und die geplanten Grün-/ Kompensationsflächen am Rand der Baugebiete (Pufferzonen) wird für das Vorhaben B- Plan Nr. 17 davon ausgegangen, dass die Wirkzone II mit der Ausdehnung bis 100 m hinreichend bemessen ist.

### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Die vorhandene Bebauung und damit verbundene Erschließungen und Nebenanlagen wie Stellplätze stellen anthropogene Störquellen dar. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Für die Bereiche, welche sich an die nordwestlich und westlich vorhandene Bebauung der Ortslage anschließen, mit bis zu 50 m Abstand zu oben genannten Störungsquellen wird ein Freiraum- Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet (zusammenfassende Bezeichnung SO- FBG 1, Straßen- FBG 1).

Den übrigen Bereichen wird ein Freiraum- Beeinträchtigungsgrad von 2 zugeordnet (zusammenfassende Bezeichnung SO- FBG 2, Straßen- FBG 2).

### Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

*Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung*

In der Tabelle 3 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch (A in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kompensationserfordernis (K)</b>	<b>Zuschlag Versiegelung (Z)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)</b>
<b>Lehm- bzw Tonacker (ACL)</b>					
Regenwasserrückhaltebecken RRB (teilversiegelter Bereich=Schotter-	287	1	0,2	1	344

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsg- rad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
rasen als Umfahrt)					
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen GF-R (teilversiegelt)	197	1	0,2	1	236
Löschwasser-Zisterne (teilversiegelt)	315	1	0,2	1	378
Sondergebiete SO-FBG 1	4.017	1	0,5	0,75	4.519
Sondergebiete SO-FBG 2	11.968	1	0,5	1	17.952
Straßen FBG 1	1.705	1	0,5	0,75	1.918
Straßen FBG 2	4.630	1	0,5	1	6.945
Abwasserpumpwerk (AWP)	90	1	0,5	0,75	101
<b>Ruderaler Kriechrasen (RHK)</b>					
Straßen- FBG 1	46	1	0,5	0,75	52
<b>Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt (OVU)</b>					
Straßen- FBG 1	606	1	0,5	0,75	682
Zusätzliche Versiegelung in m <sup>2</sup>	<b>23.861</b>	Gesamteingriff Versiegelung in m <sup>2</sup> KFÄ			<b>33.127</b>

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Bei zukünftig teilversiegelten Flächen (z. B. Schotterrassen) wird ein Zuschlag von 0,2 verwendet, sofern die Flächen bisher unversiegelt waren.

Die Grundflächenzahl der Sondergebiete beträgt 0,2. Für die Errichtung von Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % noch zulässig. Somit wird sich für die Fläche der Sondergebiete eine maximale

Versiegelung von 30% der Grundflächen ergeben. Für die übrigen 70 % wird angenommen, dass eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust erfolgt.

Für die Straßenverkehrsfläche wird eine vollständige Versiegelung (100%) angenommen.

Im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) erfolgt Versiegelung nur für die notwendige Umfahrt um den Wasserkörper, welche teilversiegelt als Schotterrasen hergestellt werden soll. Grundsätzlich ist das Erscheinungsbild einer Grünfläche Ziel der Gemeinde. Pauschal wird die Fläche der Teilversiegelung (Umfahrt) mit 30 % der Gesamtfläche angesetzt, was 287 qm entspricht.

Im Bereich der Versorgungsfläche nördlich der Straße zwischen FG 1 und FG 2 ist die Herstellung einer unterirdischen Zisterne zur Speicherung von Löschwasser mit entsprechender oberirdischer Feuerwehrfahrzeug- Stellfläche vorgesehen. Nur die Stellfläche ist zu versiegeln, der übrige Bereich über der Zisterne soll mit Boden überdeckt werden. Das Erscheinungsbild einer Grünfläche ist Ziel der Gemeinde. Demnach wird für die Gesamtfläche der Zisternenanlage von rund 315 qm eine Teilversiegelung mit dem Zuschlag von 0,2 angerechnet.

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

<b>Biototyp</b>	<b>Flächenverbrauch (A in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kompensations- erfordernis (K)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x KF)</b>
<b>Lehm- bzw Tonacker (ACL)</b>				
Sondergebiete SO- FBG 1	9.372	1	0,75	7.029
Sondergebiete SO- FBG 2	27.925	1	1	27.925
RRB (unversiegelter Bereich = Wasserkörper)	669	1	1	669
<b>Gesamtfläche Biotopverlust in m<sup>2</sup></b>	<b>37.966</b>	<b>Gesamteingriff Biotopverlust in m<sup>2</sup> KFÄ</b>		<b>35.623</b>

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb der geplanten Baugebiete eine Nutzungsänderung z.B. werden Ackerflächen zu Gartenflächen. Es kommt zum Funktionsverlust. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Sondergebiete wird mindestens ein Biotopwert von 0,4 erwartet. Diese Flächen können in Maßen Biotopfunktionen übernehmen bzw. erhalten.

Tabelle 5 – Minimierung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgangrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x M x KF)
<b>Lehm- bzw Tonacker (ACL)</b>				
Sondergebiete SO- FBG 1	9.372	-0,4	0,75	-2.812
Sondergebiete SO- FBG 2	27.925	-0,4	1	-11.170
RRB- FBG 2 (unversiegelter Bereich = Wasserkörper)	669	-1	1	-669
Gesamtfläche Minimierung in m <sup>2</sup>	<b>37.966</b>	Gesamteingriff Minimierung in m <sup>2</sup> KFÄ		<b>-14.651</b>

Für den unversiegelten Teil des Regenwasserrückhaltebeckens (Wasserkörper und Uferzone) wird sich eine Entwicklung als stehendes Gewässer mit Wechselwasserzone ergeben. Es werden wichtige Funktionen des Naturhaushaltes erhalten bleiben bzw. neu entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Punkte ist davon auszugehen, dass das Regenwasserrückhaltebecken einen Kompensationswert von 1 erreicht. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Tabelle 6 – Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensations- erfordernis (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x W)
<b>Wirkzone 1</b>				
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1.848	2	0,3	1109
Struktureiche, ältere Parkanlage (PPR)	1.710	5	0,3	2564
<b>Wirkzone 2</b>				
Streuobstwiese (AGS)	1.200	4,5	0,05	270
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1.147	2	0,05	115
Struktureiche, ältere Parkanlage	2.638	5	0,05	660

(PPR)				
Sonstige Grünanlagen mit Altbäumen (PSA)	584	2	0,05	58
Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)	926	2,5	0,05	116
<b>Gesamtfläche Biotopbeeinträchtigung in m<sup>2</sup></b>	<b>10.053</b>	<b>Gesamteingriff Beeinträchtigung in m<sup>2</sup> KfÄ</b>		<b>4.893</b>

### *Wirkzone 1*

Innerhalb der Wirkzone 1 werden Kriechrasenbereiche (RHK), die das Plangebiet entlang des Feldweges queren, sowie Teile der Parkanlagen des Schloßgutes (PPR) betrachtet.

Beidseitig des Feldweges der 1. Allee ist ein Streifen Kriechrasen (RHK) vorhanden. Die Kriechrasenflächen liegen zwischen dem Feldweg und den intensiv genutzten Ackerflächen und sind im Bestand in ihrer Ausbreitung beschränkt. Weitere Beeinträchtigungen sind durch die intensive Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen vorhanden. Mit der Umsetzung der Planungsziele werden entlang des Feldweges 15 m breiten Saumstreifen ausgewiesen, durch die die negativen Auswirkungen reduziert werden. Unter Berücksichtigung dieser Punkte wird ein Wirkfaktor von 0,3 verwendet.

Die strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR) ist geprägt durch einen relativ hohen Anteil von Altbäumen. Anthropogene Vorbelastungen sind durch die östlich angrenzenden Ackerflächen sowie die westlich bzw. südwestlich vorhandene Bebauung, Erschließung und Parkplätze gegeben. Eine Gehölzpflanzung zwischen der geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Parkanlage vermindert die Auswirkungen. Es wird deshalb ein Wirkfaktor von 0,3 verwendet.

### *Wirkzone 2*

Innerhalb der Wirkzone 2 werden eine Streuobstwiese (AGS), eine Grünanlage mit Altbäumen (PSA) und Kriechrasenbereich (RHK) entlang des Feldweges sowie die Parkanlage (PPR) im B-Plan Nr. 1 betrachtet. Weiterhin ist ein Gewässer (SEL) in der Ortslage durch das Vorhaben betroffen. Für diese Biotoptypen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Beeinträchtigungen ein Wirkfaktor von 0,05 festgelegt.

Ein kleiner Teilbereich des Kleingewässers in der Ortslage liegt innerhalb der Wirkzone 1. Dieser Bereich wird trotzdem der Wirkzone 2 zugeordnet, da das Kleingewässer maßgeblich in diesem Wirkzonenbereich liegt.

### *Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen Teil der bisher unbebauten freien Landschaft. Dieser Bereich schließt sich direkt an den bisherigen

Siedlungsraum. Nördlich des Plangebietes schließt sich u.a. die Schloßanlage mit Außenanlagen und Hotel- und Fremdenbeherbergungsbereichen an. Die 1. Allee, welche das Plangebiet quert, bildet eine räumliche Grenze im Übergang zur freien Landschaft.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer geringfügigen Verschiebung der Grenze des hochwertigen schutzwürdigen landschaftlichen Freiraumes in östlicher Richtung und damit einer geringfügigen Verkleinerung des landschaftlichen Freiraumes kommen.

Aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand wird auf eine weitere Berücksichtigung der qualifizierten landschaftlichen Freiräume verzichtet.

#### *Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Ausführungen zum Artenschutz sind unter Punkt 6.3 ausgeführt.

#### *Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

#### *Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Das Plangebiet schließt sich westlich an den Siedlungsraum von Groß Schwansee an. Nördlich schließt sich das Schlossgelände mit weitläufigen Parkanlagen an und Hotel- und Fremdenbeherbergungsbereichen. Eine Allee, welche das Plangebiet queren wird, bildet derzeit die visuelle und räumliche Grenze zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft.

Die übrige Umgebung und das Plangebiet selbst sind durch strukturarme Ackerflächen charakterisiert in leicht welligem Gelände.

Mit der Herstellung der Ferienhausanlage werden auch grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die das Plangebiet in den Landschaftsraum einbinden bzw. eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft schaffen.

Zur Abgrenzung des Plangebietes sind Gehölzpflanzungen, welche mindestens als 3-reihige Hecke ausgebildet sind, vorgesehen. Diese Pflanzungen schaffen u.a. einen visuellen Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft.

Zusammenfassend wird aus den benannten Gründen davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Tabelle 7- Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	33.127
Biotopverlust	35.623
Minimierung	-14.651
Wirkzonen	4.893
Multifunktionaler Gesamteingriff:	58.992

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 58.992 m<sup>2</sup> KFÄ.

#### *Gesetzlicher Baumschutz*

Zwischen den Baugebieten des Bebauungsplanes 17 verläuft ein teilversiegelter Feldweg (1. Allee), der durch eine Allee begleitet wird, die dem Schutz nach § 19 NatSchAG M-V unterliegt. Der ältere und lückige Baumbestand der Allee wurde durch Nachpflanzungen ergänzt. Die geplante Erschließungstrasse für den B-Plan quert den Feldweg. Dadurch sind zwei Kastanien am Standort nicht zu erhalten, für eine weitere Kastanie ergeben sich Beeinträchtigungen des potentiellen Wurzelbereiches. Weiterhin werden im Bereich der Wegeverbindung von den nördlichen Bauflächen zum Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst zwei zusätzliche Kastanien beeinträchtigt.

Für die 4 kleineren Roß- Kastanien ist ein Umpflanzen vorgesehen. Aufgrund ihres kleinen Stammumfanges, können sie verpflanzt und damit dauerhaft erhalten bleiben.

Somit verbleibt als zu berücksichtigender Eingriff die Beeinträchtigung eine älteren Alleebaumes. Für die Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches wird im Gemeinsamen Erlass des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums vom 19. April 2002 über Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern keine Aussage zum Ausgleichsumfang getroffen. Deshalb werden die Festsetzungen des Baumschutzkompensationserlasses angewendet. Hier wird für Alleen und Baumreihen die nicht an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen ihren Standort haben bei Wurzelschäden- siehe Nummer 3.2.3 auf Nummer 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses verwiesen.

Tabelle: Der Ausgleich für den Wurzelverlust

Einzelbaum mit Angabe der Art	Stammumfang in m	Kronendurchmesser	Potentieller Wurzelbereich im m <sup>2</sup> (Kronendurchmesser + 1,5 m)	Verlust an potentielltem Wurzelraum in %	Kompensations-erforderniss
Aesculus hippocastanum	2,50	10,0	133	7	0,14
<b>Gesamtausgleich Beeinträchtigung:</b>					<b>0,14</b>

Für die Beeinträchtigung eines geschützten Baumes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,14 Bäumen. Die Kompensation erfolgt durch eine entsprechende Ausgleichszahlung in den Alleefond des Landes.

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass ein dauerhafter Erhalt des Baumes gewährleistet werden kann. Nach der Durchführung der Ausgleichszahlung sind somit die geplanten Eingriffe vollständig ausgeglichen.

## 5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

### 5.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

#### **Kompensationsmaßnahme – KM1 – die Anrechnung als Kompensationsmaßnahme entfällt**

~~Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes sind als zwei bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.~~

~~Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.~~

~~Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht. Durch die Heckenpflanzung wird der Straßenraum gegliedert.~~

### **Kompensationsmaßnahme – KM2**

An zentraler Stelle im Wendekreis und in der geplanten Verkehrsinsel ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet. Weiterhin wird ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> je Baumpflanzung verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes.

### **Kompensationsmaßnahme – KM3**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m.

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.

Durch die Heckenpflanzung wird ein Übergang von Siedlungsrand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft geschaffen und es werden bebauten Gebiete gegliedert. Weiterhin erfolgt eine Pufferung von anthropogenen Beeinträchtigungen aus den Bauflächen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

### **Kompensationsmaßnahme – KM4**

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation der geschützten Kleingewässer auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Kleingewässer sind zu entschlammen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Landlebensräumen bzw. Migrationskorridoren für Amphibien und Reptilien sind Winterquartiere anzulegen. Dazu werden Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen und um die Gewässer angelegt, die einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so

gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) anzulegen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum insbesondere für Amphibien und Reptilien geschaffen.

Die Wiesenflächen bilden gleichzeitig einen weichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft.

Bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden die Wasserflächen selbst nicht mit angerechnet. Das heißt die Gesamtfläche der KM 4 umfasst nur die die Kleingewässer umgebenden Flächen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 und III.1 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Durch die Maßnahme KM4 werden innerhalb des Plangebietes Voraussetzungen im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Belangen geschaffen. Darüber hinausgehend sind westliche Flächen des Flurstücks 125, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten sind, zur Aufrechterhaltung der artenschutzrechtlichen Bedeutung geeignet, da sie nicht bebaut werden sollen. Die westlichen Teile des Flurstücks 125 liegen zwischen den Teichen, zwischen denen eine Wanderungsbewegung offen gehalten wird.

Bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Kompensationsmaßnahme KM 4 sind die Biotop- und Artenschutzbelange mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Vorbereitung/ Planung der Durchführung abzustimmen.

#### **Kompensationsmaßnahme – KM5**

Entlang der Allee ist ein 15 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) vorzusehen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (1x jährliche Mahd).

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum, insbesondere für Brutvögel, geschaffen. Des Weiteren soll mit der Maßnahme die nach § 19 NatSch AG M-V geschützte Allee vor schädlichen Einflüssen abgeschirmt werden. Es entsteht eine Abgrenzung zu den angrenzenden Flächen (Bauflächen oder Ackerflächen).

Für die Maßnahme werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen gemäß Punkt I.6 der Anlage 11 „Hinweise zur Eingriffsregelung“ hrsg. vom LUNG 1999. Bei der Festlegung des Leistungsfaktors werden die geplanten Saumstreifen westlich und östlich der Allee getrennt betrachtet: östlich der Allee grenzen die Saumflächen an Baugebiete und Straßen (SO FG 5 und 6, Planstraße A1) an, weshalb ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt wird, während die Saumflächen westlich der

Allee an zukünftige Wiesenflächen (gehören zur KM 4) angrenzen und deshalb für diesen Teil ein höherer Leistungsfaktor von 0,8 angerechnet werden kann.

**Kompensationsmaßnahme – KM6 - Anrechnung als Kompensationsmaßnahme entfällt**

~~Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Es dürfen höchstens 10 % nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden.~~

~~Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.~~

~~Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Die Parkfläche strukturiert den Siedlungsraum und besitzt Aufenthaltscharakter mit Erholungswert.~~

**Kompensationsmaßnahme – KM7**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist geplant, auf einer Teilfläche des Maßnahmenbereiches auch unterirdische Anlagen der Regenwasserentwässerung der Baugebiete zu integrieren.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,55 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.

Durch die Heckenpflanzung wird ein Übergang von Siedlungsrand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft und parkartigen Flächen geschaffen.

**Kompensationsmaßnahme – KM8**

Zur Kompensation der Eingriffe auf einen nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebaum erfolgt eine Ausgleichszahlung in den Alleefond des Landes.

### **Minimierungsmaßnahme – M1**

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

### **Minimierungsmaßnahme – M2**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen der Amphibien/ Reptilien ist auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.

### **Minimierungsmaßnahme – M3**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien ist auf Mahd- und Mulcharbeiten und sonstige diese Artengruppen beeinträchtigenden Pflegearbeiten während der Brutzeit von Vögeln und in den Zeiträumen der Migration von Amphibien und Reptilien zu verzichten.

### **Minimierungsmaßnahme – M4**

Im Querungsbereich der Straße mit der 1. Allee ist nur eine Teilversiegelung der Straße mit Großpflaster vorzusehen.

Die Gradienten der Erschließungsstraße wird so gewählt, dass sich im Querungsbereich mit der 1. Allee nur ein geringer Auf- bzw. Abtrag notwendig wird.

Im Kronentraufbereich von Alleebäumen sind die Erdarbeiten auf das notwendige Maß zu beschränken und baumpflegerisch zu begleiten.

Bei der Fertigstellung der technischen Planung sind Beeinträchtigungen des weiteren Baumbestandes auszuschließen. Es ist vorgesehen die vier beeinträchtigten Bäume durch ein Umpflanzen dauerhaft zu erhalten. Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- die Bäume sind vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
- die Bäume sind einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
- Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
- an den neuen Baumstandorte ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgruben sind entsprechend aufzulockern,
- nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine 40 cm breite und 40 cm tiefe Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen
- die umgepflanzten Bäume sind mittels Verankerung zu sichern,
- der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
- die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,

- nach dem Umpflanzen ist für die Bäume eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass ein dauerhafter Erhalt der Bäume an neuen Standort gewährleistet werden kann. Sollte wider Erwarten trotzdem ein Baum abgängig sein, ist dieser durch eine Neuanpflanzung einer Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszugleichen.

#### 5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Angrenzend an die Ortslage Klein Schwansee werden 6.500 m<sup>2</sup> des Flurstückes 65/1, in der Flur 2 der Gemarkung Groß Schwansee als Streuobstwiese entwickelt. Die „Streuobstwiese“ ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Es ist je angefangener 125 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter V. 11 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Mit dieser Maßnahme erfolgt auf **6.450 m<sup>2</sup>** die Herstellung eines hochwertigen Biototyps. Es wird ein typischer und naturnaher Lebensraum des dörflichen Siedlungsraumes geschaffen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme wird zum Satzungsbeschluss vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert. Ebenso ist die Flächenverfügbarkeit durch den Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,95 verwendet. Der Leistungsfaktor wird als so hoch bemessen, weil der Ort sehr klein ist und nur aus wenigen Höfen besteht. Die Straße endet hinter dem Ort als Sackgasse, kann daher als wenig frequentiert angesehen werden. Die Störungen durch die Siedlung werden insgesamt als gering eingestuft. Streuobstwiesen wurden traditionell stets am Dorfrand angelegt, wo sich bei extensiver Nutzung und unter dem Einfluss geringer, dorftypischer Störungen Biotope entwickeln konnten, die heute als naturschutzfachlich besonders wertvoll angesehen werden.

5.5.3 Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 8 – Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmaßnahme - KM2	50	1	1	0,5	25
Kompensationsmaßnahme - KM3	7.529	2	2	0,5	7.529
Kompensationsmaßnahme - KM4 (ohne Wasserflächen und Uferbereiche)	12.654	2	2	0,8	25.309
Kompensationsmaßnahme - KM5 (westlich der 1. Allee)	4.387	2	2	0,8	7.019
Kompensationsmaßnahme - KM5 (östlich der 1. Allee)	3.836	2	2	0,5	3.836
Kompensationsmaßnahme - KM7	2.769	2	2	0,55	3.046
Kompensationsmaßnahme – KM8	Zahlung im Wert von 0,14 Bäumen in den Alleenfonds				
Externe Kompensationsmaßnahme - Kompensationsfläche innerhalb des Flurstückes 65/1, Flur 2, Gemarkung Groß Schwansee	6.500	2	2	0,95	12.350
<b>Gesamt</b>	<b>59.114</b>				

Gesamtbilanzierung

Tabelle 9 – Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:  - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation  - Beeinträchtigung nach §19 NatSchAG M-V	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus:  - internen Kompensationsmaßnahmen  - Zahlung in den Alleenfonds  - externe Kompensationsmaßnahme
<b>Gesamtbilanz</b>	
Kompensationsbedarf:  <b>58.922 m<sup>2</sup> + 0,14 Bäume</b>	Kompensation gemäß Planung.  <b>59.114m<sup>2</sup> + 0,14 Bäume</b>

Die Kompensationsflächenäquivalente der Planung übersteigen den bilanzierten Bedarf. Mit der Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen sowie der Zahlung von 0,14 Bäumen in den Alleenfond wird somit eine vollständige Kompensation der geplanten Eingriffe erreicht.

**5.6 Beschreibung der geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Anpflanzungen vorgesehen, die im Text (Teil B) festgesetzt sind:

"Für Anpflanzungen (außer für die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begleitgrün“ und die straßenbegleitenden Anpflanzungen innerhalb der Sondergebiete) sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,  
 Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm  
 oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.  
 Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
 Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),  
 Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*),  
 Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*),  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),  
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* `Paul's Scarlet`),  
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*).

Sträucher                    Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),  
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,  
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

Für Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begleitgrün“ sowie straßenbegleitend innerhalb der Sondergebiete sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher                    125/ 150 cm

Sträucher                    Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Hundsrose (*Rosa canina*) u. a. Wildrosenarten  
Strauch- Weiden in Arten (*Salix* ssp.),  
Strauchrosen in Arten (*Rosa* ssp.)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Rot- Buche (*Fagus sylvatica*).

Die (straßenbegleitenden) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als ein- bis zweireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.3.1.2 genannten Arten und Pflanzqualitäten, vornehmlich Strauchrosen (*Rosa* ssp.), zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Zusätzlich ist die Anlage einer Feldsteinmauer bis max. 100 cm Höhe zulässig. Pro Baugrundstück ist je eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4,0m zulässig. Für die maximale Höhe der Anpflanzungen gelten die Werte wie für Einfriedungen.

Die beiden unmittelbar betroffenen Alleebäume im Bereich der Querung der 1. Allee durch die Erschließungsstraße und die beiden Alleebäume im Bereich des Havarieweges östlich des Bebauungsplanes Nr. 3.2 sind umzupflanzen. Die neuen Baumstandorte sind innerhalb der vorhandenen Allee festzulegen. Die erfolgreiche Entwicklung der umgepflanzten Bäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleebäume nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochstamm, STU 16-18 cm zu ersetzen.

Für die festgesetzten beispielhaften Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.3.1.1 zu verwenden. (Kompensationsmaßnahmen - KM2)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen - KM3)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen – KM7)

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ ist als Grabenbereich und Wiesenfläche herzustellen bzw. zu erhalten. Die nicht als Graben genutzte Fläche dient der Grabenunterhaltung sowie der Erschließung von ackerbaulichen Flächen.

1.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ ist als wegebegleitende Grünfläche parkartig mit einer einreihigen Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.3.1.2 zu verwenden. Es können auch nicht heimische, standortgerechte Zierpflanzen auf maximal 30 % der Gesamtfläche verwendet werden.

#### **Kompensationsmaßnahme – KM1**

- entfällt -

#### **Kompensationsmaßnahme – KM2**

Auf den Verkehrsinseln ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.

#### **Kompensationsmaßnahme – KM3**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m.

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Kompensationsmaßnahme – KM4**

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist das östlich im Plangebiet liegende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (§20-NWM04876) zu entschlammen. Die Bestandsgehölze sind bei beiden Kleingewässern auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Landlebensräumen bzw. Migrationskorridoren für Amphibien und Reptilien sind Winterquartiere anzulegen.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen und um die Gewässer angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können.

Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten.

#### **Kompensationsmaßnahme – KM5**

Entlang der Allee ist ein 5 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) vorzusehen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (1x jährliche Mahd).

#### **Kompensationsmaßnahme – KM6**

- entfällt -

#### **Kompensationsmaßnahme – KM7**

Die Kompensationsmaßnahme KM 7 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Minimierungsmaßnahme – M1**

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

#### **Minimierungsmaßnahme – M2**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen der Amphibien/ Reptilien ist auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.

### **Minimierungsmaßnahme – M3**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien ist auf Mahd- und Mulcharbeiten und sonstige diese Artengruppen beeinträchtigenden Pflegearbeiten während der Brutzeit von Vögeln und in den Zeiträumen der Migration von Amphibien und Reptilien zu verzichten.

### **Minimierungsmaßnahme – M4**

Im Querungsbereich der Straße mit der 1. Allee ist nur eine Teilversiegelung der Straße mit Großpflaster vorzusehen.

Die Gradienten der Erschließungsstraße wird so gewählt, dass sich im Querungsbereich mit der 1. Allee nur ein geringer Auf- bzw. Abtrag notwendig wird.

Im Kronentraufbereich von Alleebäumen sind die Erdarbeiten auf das notwendige Maß zu beschränken und baumpflegerisch zu begleiten.

Bei der Fertigstellung der technischen Planung sind Beeinträchtigungen des weiteren Baumbestandes auszuschließen. Es ist vorgesehen die vier beeinträchtigten Bäume durch ein Umpflanzen dauerhaft zu erhalten. Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- die Bäume sind vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
- die Bäume sind einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
- Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
- an den neuen Baumstandorte ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgruben sind entsprechend aufzulockern,
- nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine 40 cm breite und 40 cm tiefe Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen
- die umgepflanzten Bäume sind mittels Verankerung zu sichern,
- der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
- die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für die Bäume eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Die mit der Umgrenzung für Schutzgebiete und Schutzobjekte festgesetzten Flächen (§20 NatSchAG M-V Biotop NWM04870 und NWM04876) sind

dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzung III.2.4 und Gewässererhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme.

#### **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung für den Bebauungsplan Nr.17 würde die aktuelle, d.h. landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich bestehen bleiben.

#### **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst wurden Potentiale für die Entwicklung für die Schaffung eines Baugebietes für Ferienwohnen in der Ortslage Groß Schwansee untersucht. Hierbei wurden 6 potentielle Teilflächen identifiziert.

Detaillierte Ausführungen zu einer Bewertung der einzelnen Teilflächen sind in der Anlage "Variantenuntersuchung-Standortalternativen" zu finden.

Die favorisierten Teilflächen 4 und 6, welche sich östlich des Siedlungsraumes befinden, sind Grundlage für die Ausweisung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 17.

Die Gemeinde Kalkhorst setzte sich bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Erschließung und insbesondere der verkehrlichen Anbindung des geplanten Baugebiets mit seinen Teilbereichen auseinander.

Als Alternativen wurden betrachtet Zufahrt über die Erschließungsstraße „Am Park“, Zufahrt über die 1. Allee, Zufahrt aus der inneren Ortslage über die Lindenstraße mit einer neuen Erschließungsstraße. Die Zufahrt über die 1. Allee ist aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht nicht geeignet, da der Erhalt der Allee im Vordergrund steht. Die Zufahrtsmöglichkeit über die nördlich gelegene Erschließungsstraße „Am Park“/Zufahrt zum Schloss wurde ebenso geprüft wie die verkehrliche Anbindung von der Lindenstraße.

Die Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Am Park“/Zufahrt zum Schlossgut wurde überprüft. Auswirkungen der möglichen Zufahrt über die Straße „Am Park“/Zufahrt zum Schlossgut wurden unter Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen der nördlichen Flächen von Groß Schwansee mit dem Bereich Schloss und für das allgemeine Wohngebiet „Am Park“ durch den zu erwartenden Verkehr durch die geplante Bebauung östlich der Lindenstraße überprüft.

Die Schalluntersuchungen des Bebauungsplanes Nr. 3.2 zeigten, dass der berechnete Beurteilungspegel tagsüber lediglich 5 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB (A) liegt und nachts der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im nördlichen Plangebiet Nr. 3.2. durch die

Zufahrt zur Hotelanlage des Bebauungsplans Nr. 1 bereits um 5 dB (A) überschritten wird. Die Kapazitäten für die Erweiterung des Schlosses wurden als Annahme berücksichtigt. Die Entwicklung des Schlossgutes ist ein wesentliches Ziel der Gemeinde und durch das Planungsrecht entsprechend vorgegeben. Damit sind aus Sicht der Gemeinde unter Beachtung gutachterlicher Anforderungen die möglichen Auswirkungen durch Verkehr ausgeschöpft.

Darüber hinaus wurde die Straße in Bezug auf ihre Erschließungseignung geprüft. Die Fahrbahnbreite der Straße „Am Park“ südlich des Schloßgutes beträgt im Schnitt 3,6 m und ist von großen Gehölzen gesäumt, die an der engsten Stelle einen Abstand von 8,0 m haben. Für Begegnungsverkehr wäre laut Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen "RASt 06" 6.1.1.6 mit einer Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m (Begegnungsfall PKW/PKW) zu rechnen zuzüglich eines Abstandes von mindestens 1,0-1,2 m zwischen Fahrbahntrasse und Gehölzen. Ein Eingriff wäre nötig, um die Anbindung über die Straße "Am Park" zu gewährleisten.

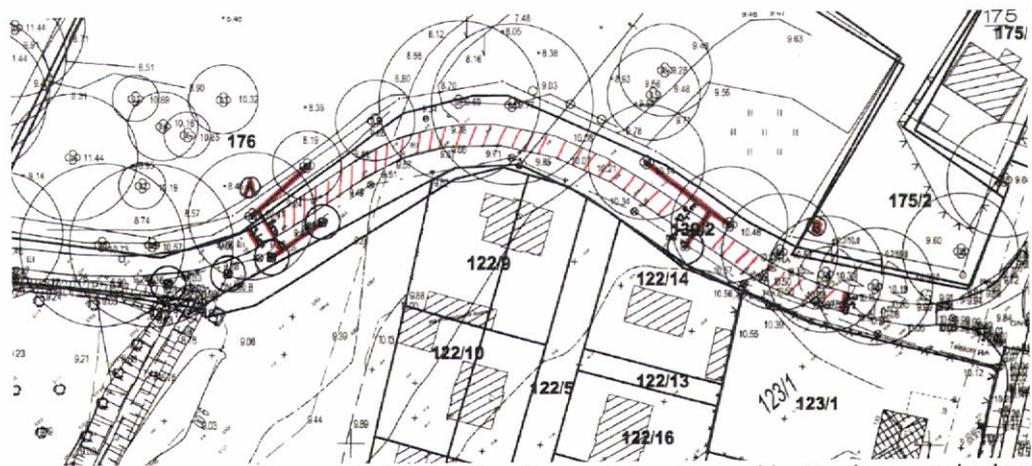


Abb. 5: Straße "Am Park" mit eingezeichneten Abständen zwischen Straßenrändern sowie zwischen den Bäumen (Maßstab 1:500)

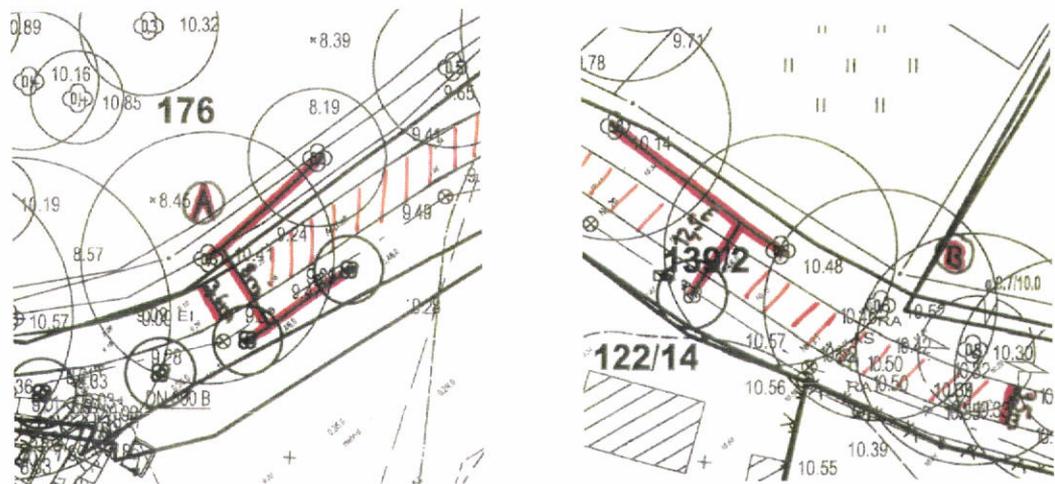


Abb. 6 und 7: A und B: Straße "Am Park" mit eingezeichneten Abständen zwischen Straßenrändern sowie zwischen den Bäumen (Maßstab 1:250)

Die Belange haben die Gemeinde bewogen, auf die Ausbauabsicht der Straße „Am Park“ zu verzichten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass somit sowohl die Auswirkungen durch Lärm als auch die Auswirkungen auf die landschaftliche Ausstattung minimiert werden können.

Die 1. Allee wurde in Bezug auf ihre Eignung für Erschließungsfunktionen überprüft. Die vorhandene Allee ist als prägendes und hochwertiges Landschaftselement zu erhalten und weitestgehend von Beeinträchtigungen freizuhalten. Aus diesem Grund wurde auf einen Ausbau der 1. Allee, die sich als teilversiegelter, teils gepflasterter, teils geschotteter Feldweg darstellt, als Erschließungsstrasse verzichtet. Die Umsetzung dieser Absichten führt dazu, dass die landschaftliche Ausstattung erhalten und gesichert bleibt, die für die Einwohner und Gäste von Bedeutung ist.

Die Erschließungsflächen wurden mit der Wahl der Zufahrt von der Lindenstraße reduziert. An der Lindenstraße werden Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm an der Zufahrtstraße getroffen; diese gelten gleichzeitig für die Bauphase als auch für den späteren Betrieb.

Die Verringerung der Erschließungsflächen wird hier exemplarisch dargestellt. So ist mit der neuen Verkehrsstrasse für den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 die verkehrliche Erschließung im Mittel um ca. 325 m kürzer. Dadurch werden dauerhaft und nachhaltig Emissionen vermieden.

Sowohl durch Herstellung der Verkehrsanlagen zur Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 über die Straße "Am Park" als auch über die verkehrliche Anbindung über die 1. Allee wären aus naturschutzfachlicher sowie aus immissionsschutzrechtlicher Sicht größere Beeinträchtigungen entstanden als bei der Anbindung des östlichen Teils des Plangebietes Nr. 17 durch Querung der 1. Allee.

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Baustellenzufahrt wurden auch diverse Varianten unter diesem Gesichtspunkt untersucht:

- Anbindung über die Straße Am Park.
- Anbindung über die Allee bzw. parallel zur 1. Allee.
- Anbindung über die Lindenstraße.

Unter Berücksichtigung und Auswertung der Belange wird aus naturschutzfachlicher und aus immissionsrechtlichen Belangen die Zufahrt für die Lindenstraße auch für den Baustellenverkehr favorisiert. Die anderen Varianten sind mit höheren Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Auswirkungen auf Bäume wären in der Straße Am Park erheblich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände notwendig, weil keine andere Zufahrtsalternative besteht. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist sicher noch ein geringer Puffer für zukünftige Belästigungen gegeben, da der Schloßbereich noch nicht vollständig entwickelt ist. Die Inaugenscheinnahme zeigte jedoch, dass bereits jetzt die Parkplätze / Stellplätze im Schloßareal gut genutzt werden. Die 1. Allee ist als Landschaftselement durch die Gemeinde zu erhalten und zu bewahren. Neben den gesetzlichen Anforderungen ist hier eine konzeptionelle Grundlage aus

Sicht der Gemeinde zu sehen. Da die Anforderungen an die Zufahrt über die Lindenstraße bei entsprechender Flächenverfügbarkeit auch über eine entsprechende Immissionsverträglichkeit verfügen, verfolgt die Gemeinde auch aus konzeptioneller Sicht die Zufahrt für den Baustellenverkehr über die Lindenstraße (wie auch für den übrigen Verkehr). Aus konzeptioneller Sicht sieht es die Gemeinde als vorteilhaft an, dass somit für die neue Ferienanlage eine zusätzliche Erschließungsstruktur geschaffen wird, die zusätzlich den Freiraum am Schloß bewahrt bzw. dort vorzugsweise fußläufige Wegeverbindungen sieht.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter [www.umweltkarten.de](http://www.umweltkarten.de) genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Im Auftrag des StALU Westmecklenburg wird derzeit ein Managementplan für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ erarbeitet. Im Zuge dieser Planerstellung hat 2013 eine Überprüfung der im Standarddatenbogen aufgeführten Lebensraumtypen und Arten, einschließlich einer Bewertung ihres Erhaltungszustandes, stattgefunden. Diese Daten liegen mittlerweile vor. Die Daten stellen den aktuellen Stand dar und wurden daher in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung als Grundlage verwendet. Es ergaben sich Änderungen im Erhaltungszustand des Lebensraumtyps Primärdünen. Der Erhaltungszustand der Primärdünen westlich und östlich von Groß Schwansee sowie des Gesamterhaltungszustandes dieses Lebensraumtyps im FFH-Gebiet wurde 2013 als durchschnittlich (C) kartiert. Zunächst war im November 2013 nur für den Bereich westlich von Groß Schwansee der Erhaltungszustand C und östlich B festgestellt worden. Daher sind zum Schutz und Erhalt der Primärdünen sowie zur Verbesserung des Erhaltungszustandes Absperrungen von verbliebenen Primärdünen bzw. potentiellen Primärdünenbereichen vorgesehen.

### **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

## **9. Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegendem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst in der Ortslage Groß Schwansee mit Feriennutzung mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Kartierungen, die im Rahmen der Aufstellung des Managementplanes für das betrachtete FFH-Gebiet zwischen Frühjahr und Herbst 2013 durchgeführt wurden, als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet verwendet. Es handelt sich dabei bisher um eine Rohfassung. Aufgrund der Kartierergebnisse von 2013 kann geschlussfolgert werden, dass eine ungestörte natürliche Küstendynamik entscheidend ist. Auch mit der aktuellen intensiven Strandnutzung wurden für die Ein- und Mehrjährigen Spülsäume überwiegend gute Erhaltungszustände kartiert. Der Erhaltungszustand der Primärdünen westlich und östlich von Groß Schwansee sowie der Gesamterhaltungszustand für das FFH-Gebiet wurden 2013 als durchschnittlich (C) kartiert. Zunächst war im November 2013 nur für den Bereich westlich von Groß Schwansee der Erhaltungszustand C und östlich B festgestellt worden. Zum Schutz und Erhalt der Primärdünen sowie zur Verbesserung der Erhaltungszustände sind daher Maßnahmen wie das Absperrn der verbliebenen Primärdünen bzw. der potentiellen Primärdünenbereiche vorgesehen. Die Gemeinde orientiert sich zusätzlich darauf, dass durch Beschilderung die Sensibilität der Besucher in Bezug auf die FFH-Lebensräume erhöht wird. Dies kann gleichermaßen zu einer Erhöhung

der Attraktivität dieses landschaftlich und naturschutzfachlich hervorragend ausgestatteten Raumes führen. Weiterhin ist eine Besucherlenkung zu den außerhalb des FFH-Gebietes befindlichen Strandflächen vorgesehen.

Bei Durchführung der in der FFH-VU empfohlenen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der Vorhaben in den Nachbargemeinden und der Erkenntnisse der Vorhaben in den Nachbargemeinden wird die Entwicklung als verträglich mit der Natura 2000 Kulisse gesehen. Die Gemeinde orientiert zusätzlich darauf, dass durch Beschilderung die Sensibilität der Besucher in Bezug auf die FFH-Lebensräume erhöht wird. Dies kann gleichermaßen zu einer Erhöhung der Attraktivität dieses landschaftlich und naturschutzfachlich hervorragend ausgestatteten Raumes führen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Weitere geeignete Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der fortschreitenden Planung und einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festgelegt werden.

Maßnahmen zur Lenkung und Information der Besucher, Feriengäste, auch der Anwohner, sind zu treffen. In diesem Rahmen kann die Gemeinde Ergebnisse beispielsweise durch eine Beschilderung, Informationstafeln, Flyer oder mehr umsetzen. Im Zuge der Bearbeitung des Landschaftsplanes sind hier ebenfalls Maßnahmen zu erarbeiten.

### **TEIL 3      Ausfertigung**

---

#### **1.      Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 der Gemeinde Kalkhorst über das Gebiet zwischen Lindenstraße und 1. Allee in Groß Schwansee sowie für die bauliche Erweiterung östlich der 1. Allee wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am 21. Mai 2014 gebilligt.

Kalkhorst, den      18 DEZ. 2014

  
Dietrich Neick  
Bürgermeister  
der Gemeinde Kalkhorst



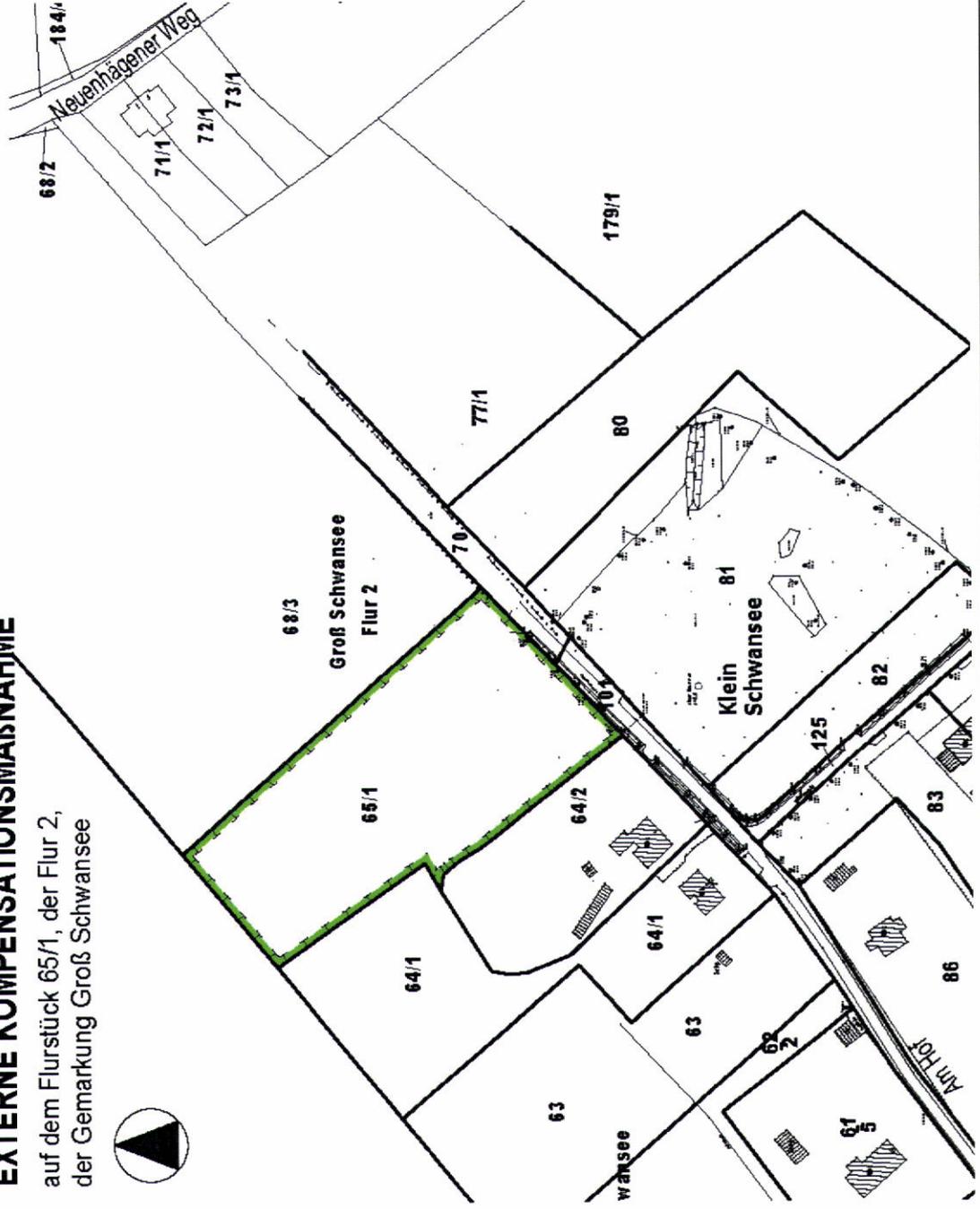
#### **2.      Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kalkhorst durch:

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

## EXTERNE KOMPENSATIONSMABNAHME

auf dem Flurstück 65/1, der Flur 2,  
der Gemarkung Groß Schwansee



# LEGENDE



Grenze des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst

## BESTANDSPLAN

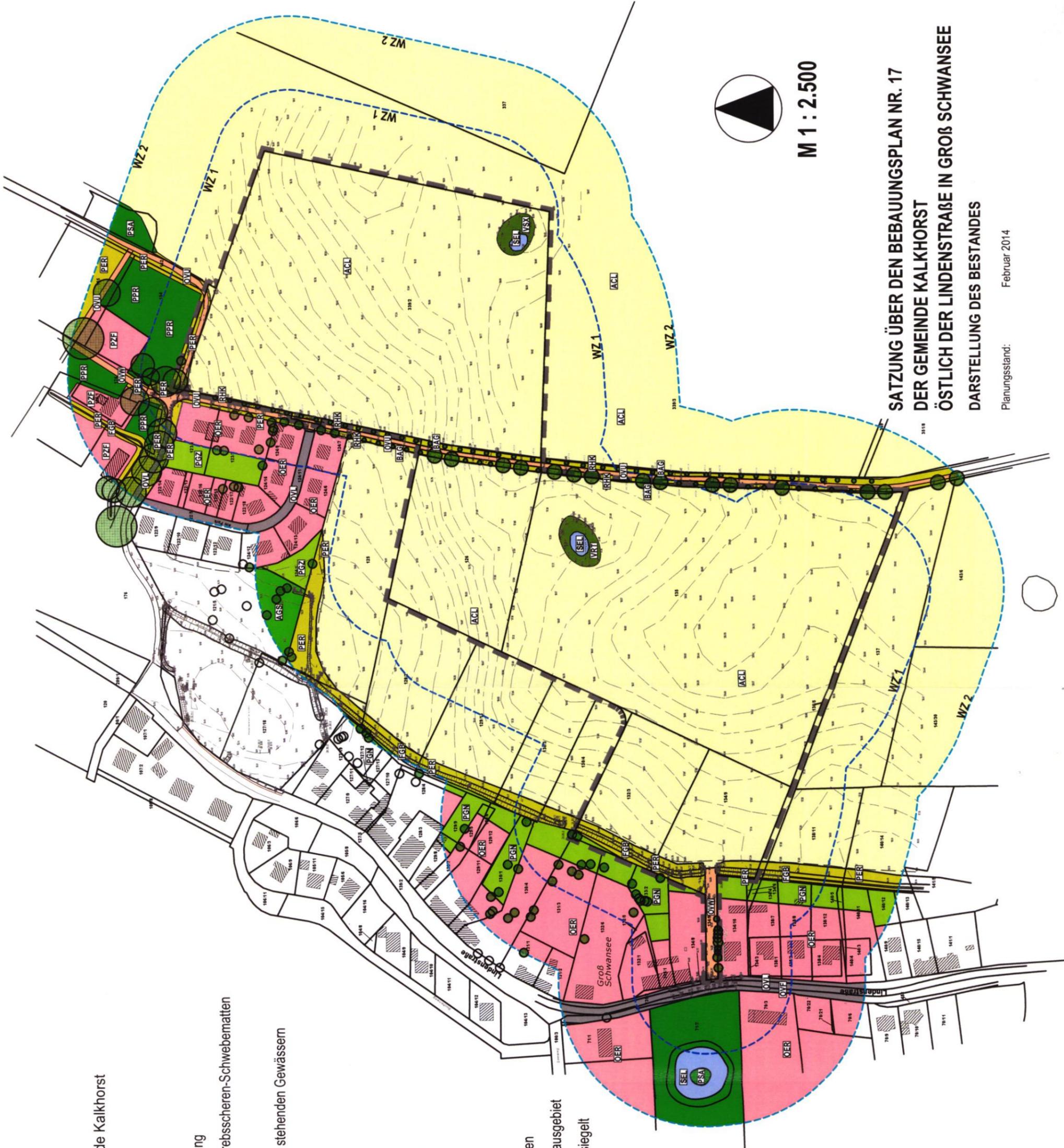
-  BAG 2.5.1 Geschlossene Allee (§19)
-  FGB 4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung
-  SEL 5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwebematten
-  VRT 6.2.6 Röhrkolbenröhricht
-  VSX 6.6.6 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
-  RHK 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen
-  ACL 12.1.2 Lehnmacker
-  AGS 12.2.4 Streuobstwiese
-  PER 13.3.2 Artenarmer Zierrasen
-  PPR 13.4.1 Strukturreiche, ältere Parkanlage
-  PGN 13.8.3 Nutzgarten
-  PGZ 13.8.4 Ziergarten
-  PZF 13.9.6 Ferienhausgebiet
-  PSA 13.10.1 Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
-  OER 14.4.3 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
-  OVU 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
-  OWV 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt
-  OVL 14.7.5 Straße

 WZ 1 50m

 WZ 2 100m

Wirkzone 1 - 50m

Wirkzone 2 - 100m



M 1 : 2.500

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE IN GROß SCHWANSEE DARSTELLUNG DES BESTANDES

Planungsstand: Februar 2014

Februar 2014

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst  
östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für die Fläche östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern auf.

Die Gemeinde Kalkhorst möchte die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen um den Fremdenverkehr zu entwickeln.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg gehört das gesamte Gemeindegebiet zum Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde entwickelt den Tourismus entsprechend den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor.

Der fremdenverkehrliche Schwerpunkt in der Gemeinde Kalkhorst wird in Groß Schwansee gesehen. Aufgrund der Lagegunst an der Ostsee und der naturräumlichen Ausstattung wird diese Entwicklung für Groß Schwansee weiterhin als vorteilhaft angesehen. In Groß Schwansee ist bereits touristische Infrastruktur vorhanden. Die Synergien zwischen Schlossgut (Hotelanlage) und umgebenden Ferienwohnungen haben sich bislang bereits positiv entwickelt. Darüber hinaus wird das Schlossgut von den Gästen der Region gern in Anspruch genommen.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Entwicklung gleichermaßen für das Ferienwohnen und das Freizeitwohnen in Form eines Sondergebietes, das der Erholung dient. Auf einer Fläche östlich der Ortslage Groß Schwansee sollen Möglichkeiten für die Errichtung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern geschaffen werden.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan im zweistufigen regulären Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung auf.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	29.06.2010
Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses	15.05.2012

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 jeweils	
vom	11.04.2013
bis	13.05.2013

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB für die Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 jeweils	11.04.2013
Beschluss über den Entwurf/ Auslegungsbeschluss (B-Plan Nr. 17) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.02.2014
vom	13.03.2014
bis	15.04.2014
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	17.03.2014
Abwägungsbeschluss	17.09.2013/ 27.02.2014/21.05.2014
Satzungsbeschluss	21.05.2014

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Eine Variantenuntersuchung für verschiedene mögliche Standorte wurde vorgenommen ("Variantenuntersuchung-Standortalternativen für den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst ..."). Neben städtebaulichen Aspekten wurden Umweltaspekte/ Schutzgüter als Kriterien untersucht und bewertet.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Gutachterbüro Bauer eine artenschutzrechtliche Beurteilung ("Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Beitrag zum Umweltbericht") des Standortes vorgenommen. Die planungsrechtlichen Artengruppen (Brutvögel, Rastvögel, Reptilien, Amphibien) im Vorhabengebiet und artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen im Umfeld wurden untersucht. Andere Arten und Artengruppen werden nicht betrachtet, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Vorhabensgebiet vorhanden sind, bzw. die Arten aufgrund ihrer geografischen Verbreitung nicht im Gebiet vorkommen können.

Durch den Gutachter empfohlene Maßnahmen wurden geprüft. Im Umweltbericht wurde dargelegt, inwiefern eine Berücksichtigung im Bebauungsplan erfolgt.

Die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße an die Lindenstraße wurden untersucht und die Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes beurteilt ("Gutachten Nr. 13-02-2: Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst für Wohn- und Ferienbebauungen im Ortsteil Groß Schwansee östlich der Lindenstraße" vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können entsprechend gewährleistet werden.

Durch das Gutachten wurde nachgewiesen, dass im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Lindenstraße keine Schallschutzmaßnahmen auf privaten Grundstücken erforderlich sind.

Die Asphaltierung im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße wurde im Text B des Bebauungsplanes als Festsetzung getroffen.

In der Begründung hat die Gemeinde ihre Auffassung dargelegt, wie die Störanfälligkeit innerhalb des Plangebietes in Bezug auf Lärmimmissionen zu beurteilen ist.

Ebenso wurden die Auswirkungen der Planung in Bezug auf Lärmimmissionen auf das nördlich gelegene Wohngebiet "Am Park" dargelegt.

In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura-2000-Gebiete, Kultur- und Sachgüter und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Mit der geplanten Bebauung auf derzeit landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzten und somit un bebauten Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes. Geplante Maßnahmen für die Kompensation wurden innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Darüber hinaus sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der geplante Eingriff wird mit der Umsetzung der Maßnahmen vollständig ausgeglichen. Die Gemeinde hat somit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinreichend definiert und sichert die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab. Entsprechende Maßnahmen sind sowohl innerhalb des Plangebietes vorgesehen sowie auch darüber hinaus auf einer Fläche in Klein Schwansee.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA- Gebiete) sind in der direkten Umgebung des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Das FFH- Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet. Vor Groß Schwansee gehören nur die Wasserflächen zum FFH- Gebiet.

Die Ermittlung, inwiefern die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes/ mit dem Bebauungsplan Nr. 17 verbundenen Planungsziele zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen. Aus der geplanten Nutzung lässt sich schon vorab ableiten, dass schwerpunktmäßig die Auswirkungen des Erholungstourismus auf das FFH-Gebiet untersucht werden und hierbei die Strandnutzung als Attraktionsbereich für Besucher eine entscheidende Bedeutung spielen wird.

Die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes wurden beurteilt. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung wurden aufgeführt, ebenso Möglichkeiten zur Umsetzung. Weiterhin wurde eine Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte vorgenommen.

Zusammenfassend wird dargestellt, dass die Auswirkungen der Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.17 sowie des Badebetriebes insgesamt nicht in erheblichem Maße negativ auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und auf angrenzende FFH-Lebensräume im Gemeindegebiet von Kalkhorst, insbesondere der Ortslage Groß Schwansee, wirken.

Die beiden Kleingewässer im Plangebiet sind als Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die planungsrechtliche Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 17 macht nach Alternativenprüfung die Umsetzung von 2 Roß-Kastanien im Bereich der 1. Allee erforder-

derlich. Die erforderlichen Ausnahmeanträge nach § 19 NatSchAG M-V wurden gestellt. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind entsprechend vorgesehen.

Die notwendigen Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

## 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen (zu den Vorentwürfen der B-Pläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 sowie zum Entwurf des B-Planes Nr. 17) wurden Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Diese beinhalten Anregungen und Hinweise:

- Einbezug von Flächen, die an das Plangebiet angrenzen, in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes; Beplanung als Baugebiet; Wohnnutzung anstelle von Ferien- und Wochenendhäusern: Die Gemeinde folgte diesen Anregungen nicht. Das Planungsziel, Flächen für den Erholungsaufenthalt in Form von Ferienhäusern und Wochenendhäusern planungsrechtlich für die Bebauung vorzubereiten, wird verfolgt; ebenso die klare Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der bestehenden Ortslage durch Grünzäsur.
- keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Die Anregung wurde geprüft. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden mit der vorliegenden Planung eingehalten. Dies wurde auch von der zuständigen Behörde mit ihrer Stellungnahme bestätigt.
- kein weiterer Bedarf für Wochenend-/ Ferienhäuser in Groß Schwansee: Die Gemeinde legt die Gründe für ihr Planungsziel dar und bleibt bei ihren Planungsabsichten.
- Verstoß gegen das Gebot sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft: Mögliche Standorte wurden in einer Standortuntersuchung geprüft. Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die Siedlungslage mit guter Anbindung an die infrastrukturellen Einrichtungen. Die Gemeinde hält an ihren Planungszielen fest.
- keine Berücksichtigung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur: Die Gemeinde sieht keine negativen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung.
- Verstoß gegen das Nachhaltigkeitsprinzip: Die Gemeinde hält an ihrer Planung fest.
- keine Mischung von Ferien- und Wochenendhausbebauung: Die Gemeinde begründet ihre Planungsabsichten ausführlich und bleibt bei der geplanten Nutzungsmischung.
- erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet "Am Park" durch die geplante Bebauung: Die Anregung ist nicht zu berücksichtigen.
- das geplante Baugebiet ist zu groß dimensioniert: An den Grundzügen der Planung wurden keine Änderungen vorgenommen.
- Überplanung eines Teils eines privaten Grundstücks nicht gewünscht: Die Gemeinde begründet die Überplanung und hält an der Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich fest.
- finanzieller Schaden bei Änderung/ Auflösung der Pachtverträge für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem Plangebiet und der Ortslage; Ausgleichszahlung: Die Gemeinde geht von einer weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung aus und bleibt bei der Planung.
- Einbezug von an das Plangebiet angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich; Verschiebung des Plangebietes in nördliche Richtung: Die Gemeinde begründet den Abstand des Plangebietes von der bebauten Ortslage und bleibt bei ihrer Planung. Kein Verschieben des Plangebietes nach Norden.

- Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung für die Flächen zwischen Geltungsbereich und Ortslage; keine zeitgemäße ackerbauliche Bewirtschaftung der verbleibenden Flächen zwischen Plangebiet und Ortslage; Einbezug der Flächen in das Plangebiet: Die Gemeinde hält eine weitere landwirtschaftliche Nutzung für gegeben und bleibt bei ihrer Planung.
- Zufahrt zu den Ackerflächen nicht weiter wie bislang möglich: Zufahrtsmöglichkeiten werden planungsrechtlich gesichert.
- Verkehrssituation nicht korrekt beurteilt: Der Gutachter hat eine regelwerkkonforme Einschätzung vorgenommen.
- Anbindung des geplanten Baugebiets: Eine Überprüfung der Anbindungsmöglichkeiten wurde vorgenommen. Die Anbindung des geplanten Baugebiets wird weiterhin über die Lindenstraße verfolgt.
- die Gehölze an der Grundstücksgrenze der geplanten Erschließungsstraße/ südlich angrenzendes Grundstück im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Lindenstraße sind nicht zu erhalten: Die Gemeinde setzt die Bepflanzung nicht weiter zum Erhalt fest.
- Beachtung des Artenschutzes: Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten. Das Einvernehmen mit den Behörden unter Berücksichtigung des Gutachtens wurde hergestellt.
- Forderung nach einer FFH-Prüfung: Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt.
- Beeinträchtigung des in der Nähe befindlichen Naturschutzgebietes: Darlegungen erfolgten im Umweltbericht. Maßnahmen zur Besucherlenkung und -information sollen erfolgen. Keine Beeinträchtigung.
- Zweifel an der Plausibilität der Ausgangswerte für die Gästezahlen: Darlegungen wurden hinreichend begründet. Keine Änderung der Annahmen.
- Ungleichgewicht zwischen Einwohnerzahl und Urlauberzahl: Darlegungen erfolgten in der Begründung zur Fremdenverkehrsentwicklung. Keine Änderung der Planung.
- Verfahrensfehler:  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. In diesem Rahmen ist auch die Zusammenführung von den Bebauungsplänen Nr. 17.1 und Nr. 17.2 nach dem Vorentwurf und Weiterführung als Bebauungsplan Nr. 17 ab dem Entwurf zu sehen.  
Die Gemeinde macht Gebrauch vom § 10(2) BauNVO und lässt - gemäß ihrem Planungsziel - eine Mischung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern im Plangebiet zu.
- Gleichstellung der Störanfälligkeit von Ferienhäusern und Wochenendhäusern mit einem Wohngebiet: Die Gemeinde begründet ihre Auffassung ausführlich und bleibt bei ihrer Auffassung.
- Eine Erschließung entlang des Grabens zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an der Lindenstraße wird angeregt. : Die Gemeinde folgt dieser Anregung nicht.

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der Abwägung geprüft. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen waren zum Teil nicht zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

## 5.2 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

- forderte ein Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser: entsprechende Darlegungen wurden in der Begründung beachtet. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Abstimmungen mit den zuständigen Behörden vorgenommen.
- Forderung der rechtlichen Sicherung der Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen: Eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wurde getroffen.

- Hinweise und Anregungen zur Ermittlung des Eingriffs-/ Ausgleichsbedarfes: Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurde überarbeitet. Die Hinweise und Anregungen wurden überwiegend berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt.
- zum Baum- und Alleeschutz wurde auf die Eingriffe in eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee hingewiesen: Ein entsprechender Antrag wurde gestellt. Genehmigung wurde erteilt. Sollten Beeinträchtigungen auf Grund der Verlegung der Versorgungsleitungen entstehen, ist dies im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- Erfordernis zur Aufstellung eines Landschaftsplanes auf Grund der Planung: die Gemeinde stellt einen Landschaftsplan auf.
- Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit dem in der Nähe befindlichen FFH-Gebiet: Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde während des Aufstellungsverfahrens überarbeitet. Die Verträglichkeit wurde nachgewiesen.
- Festsetzung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06): Die Verkehrsflächen wurden gemäß der technischen Planung, die zeitlich parallel zur Bauleitplanung vorangetrieben wird, festgesetzt.
- Löschwasserbedarf/ Grundschatz ist zu sichern: ein entsprechendes Konzept wurde in der Begründung dargelegt.
- Verhältnis zum Flächennutzungsplan: Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst.
- Sicherung der Erschließung im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: die planungsrechtliche Basis ist damit gesichert, darüber hinaus sind weitergehende Regelungen durch die Eigentümer vorzunehmen.
- Hinweise zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung: die Hinweise wurden geprüft und die Festsetzung wurde im Laufe des Verfahrens präzisiert.
- keine Nachvollziehbarkeit der Teilung in zwei Bebauungspläne (Nr. 17.1 und Nr. 17.2): Die Gemeinde nahm von der Aufstellung von zwei Bebauungsplänen während des Verfahrens Abstand und führte das Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf für die gesamte Fläche (Bebauungsplan Nr. 17) weiter.
- Hinweise und Anregungen zu einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden überwiegend berücksichtigt.

### 5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

- Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit dem in der Nähe befindlichen FFH-Gebiet: Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde während des Aufstellungsverfahrens überarbeitet. Die Verträglichkeit wurde nachgewiesen.

### 5.4 Zweckverband Grevesmühlen

- Berücksichtigung der Anforderungen an die Trinkwasserversorgung/ Schmutzwasserentsorgung/ Niederschlagswasserableitung: entsprechende Planungen wurden bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen, die Begründung enthält entsprechende Darlegungen, ein Erschließungsvertrag wurde abgeschlossen.
- Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz entsprechend den technischen Möglichkeiten durch den ZVG: darüber hinaus werden die Anforderungen durch die Gemeinde im Zuge der technischen Planung berücksichtigt, so dass die vorzuhaltende Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen ist.

5.5 Die Hinweise und Anregungen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen zu den Belangen der Erschließung wurden in der abschließenden Planfassung beachtet. Zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung sind vertragliche Regelungen zwischen den Ver- und Entsorgern und dem Erschließungsträger abzuschließen.

## 5.6 BUND

- Einwände gegen die Planung in Bezug auf Bauen im Außenbereich, raumordnerische und landschaftsplanerische Aspekte, die Verträglichkeit mit Natura-2000-Gebieten, die verkehrliche Erschließung, Entzug von landwirtschaftlicher Fläche: Die Einwendungen waren überwiegend nicht zu berücksichtigen.

## 5.7 Wehrverwaltung

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessengebietes der Verteidigungsanlage Elmenhorst: Daraus resultiert kein Handlungserfordernis in Bezug auf die vorliegende Planung.

## 5.8 Hauptzollamt Stralsund

- Hinweise auf Grund der Lage des Plangebietes im grenznahen Raum: Daraus resultiert kein Handlungserfordernis in Bezug auf die vorliegende Planung.

## 5.9 Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben - Küste"

- Abstimmung der Erschließungsplanung hinsichtlich der Einleitung in Gewässer II. Ordnung: Die Abstimmung ist durch den Erschließungsplaner außerhalb der Bauleitplanung zu führen.

## 5.10 Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege

- teilte mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann. Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen, ebenso erfolgte eine nachrichtliche Übernahme.

## 5.11 Nachbargemeinde Stadt Dassow

- keine nachteiligen Wirkungen auf das FFH-Gebiet DE 2031-301: Im Rahmen der zu erarbeitenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erfolgt eine Betrachtung des gesamten FFH-Gebietes. Gegebenenfalls vorhandene Summationseffekte zwischen vorhandenen Nutzungen und geplanten Projekten werden beachtet. Hierbei werden auch die weiteren relevanten Planungen und Projekte im Rahmen der Kumulation beachtet.

## 6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst wurden Potentiale für die Entwicklung für die Schaffung eines Baugebietes für Ferienwohnen in der Ortslage Groß Schwansee untersucht. Hierbei wurden 6 potentielle Teilflächen identifiziert.

Detaillierte Ausführungen zu einer Bewertung der einzelnen Teilflächen sind in der Anlage "Variantenuntersuchung-Standortalternativen" zu finden.

Die favorisierten Teilflächen 4 und 6, welche sich östlich des Siedlungsraumes befinden, sind Grundlage für die Ausweisung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 17.

Die Gemeinde Kalkhorst setzte sich bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Erschließung und insbesondere der verkehrlichen Anbindung des geplanten Baugebiets mit seinen Teilbereichen auseinander.

Unter Berücksichtigung der Prüfung unterschiedlicher Planungsmöglichkeiten entschied sich die Gemeinde für die Entwicklung des Gebietes des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17.

Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014

  
Neick  
Bürgermeister  
der Gemeinde Kalkhorst



Im Auftrag  
Planungsbüro Mahnel  
für die Gemeinde Kalkhorst