



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

## **SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST**

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1

„Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“

gelegen nordwestlich der Ortslage Groß Schwansee am Kolonnenweg

### **Begründung**

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.08.2022

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Kalkhorst  
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1  
„Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planverfahren .....	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Festsetzungen .....	6
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Immissionsschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>8</b>

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 mit der Gebietsbezeichnung „Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für die Errichtung von saisonalen Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen zu schaffen. Die Bereitstellung von derartigem Wohnraum steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Beantragung ein staatlich anerkannter Erholungsort zu werden.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 mit einer Größe von ca. 1,6 ha liegt nordwestlich der Ortslage Groß Schwansee am Kolonnenweg. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes.



Luftbild des Plangebietes in Kalkhorst, © GeoBasis DE M-V 2022

### 1.3 Planverfahren

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies begründet sich zum einen auf die lediglich das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise betreffenden Änderungen und andererseits auf die geringfügige Modifikation der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Das im Ursprungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Versorgung und Infrastruktur“ wird um saisonale Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen erweitert. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird nicht geändert.

Ausgehend von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urt. v. 4.8.2009 – 4 CN 4.08) müsse angenommen werden können, die Änderung der Art der baulichen Nutzung liege noch im Bereich dessen, was die planende Gemeinde gewollt hat oder gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Änderung bereits gekannt hätte.

In der Ursprungsplanung wurden Dauerwohnungen sowie Ferienwohnungen ausdrücklich ausgeschlossen. Daher lässt die Gemeinde mit der 1. Änderung auch nur saisonale Wohnungen für Personal der Strandbewachung zu. Das Entstehen einer „Wohn- oder Ferienwohnsiedlung“, wie es bereits die Ursprungsplanung vermeiden wollte, wird auch mit der 1. Änderung nicht vorbereitet. Es ist anzunehmen, dass wenn die Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes von dem Bedarf an Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen gewusst hätte, auch damals schon derartigen Wohnungen zugelassen hätte.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

#### **1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst) in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018. Bereits der Ursprungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der 1. Änderung wird das festgesetzte Sonstige Sondergebiet neu definiert. Die Zweckbestimmung „Versorgung und Infrastruktur“ wird jedoch nicht geändert. Der Bebauungsplan Nr. 10.1 ist daher auch nach der 1. Änderung in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Richtlinien, DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022, Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 3 in der Gemarkung Groß Schwansee verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.

Hintergrund der 1. Änderung ist das gemeindliche Ziel, ein anerkannter staatlicher Erholungsort gemäß Kurortgesetz M-V zu werden (siehe 2.1). Damit unterstreicht die Gemeinde im besonderen Maße die beabsichtigte Entwicklung der Raumordnung und Landesplanung in einem Tourismusschwerpunktraum.

Da es sich bei den saisonalen Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensretungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen nicht um eine Wohnbauflächenausweisung und Siedlungsentwicklung im herkömmlichen Sinne handelt und weil lediglich max. 3 Wohneinheiten errichtet werden können, betrachtet die Gemeinde die 1. Änderung nicht als raumbedeutsame Planung. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Bereich der Siedlungsentwicklung liegt daher aus Sicht der Gemeinde nicht vor.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Gemeinde Kalkhorst verfolgt das Ziel, ein staatlich anerkannter Erholungsort zu werden. Auf Grundlage des § 4 Abs. 1 Nr. 5 Kurortgesetz M-V ist es u. a. notwendig, einen bewachten Badestrand nachzuweisen. Entsprechendes Personal für die Strandbewachung verbleibt saisonal, während der Badesaison, in der Gemeinde. Es handelt sich regelmäßig nicht um ortsansässige Personen, die der Beschäftigung nachgehen. Die Gemeinde benötigt daher Wohnraum, der saisonal für das Personal der Strandbewachung zur Verfügung gestellt werden kann.

Es wurden verschiedene Möglichkeiten für die Bereitstellung von Wohnraum für das Personal der Strandbewachung geprüft. Die Gemeinde hat in der jüngeren Vergangenheit durch Bauleitplanungen neuen Wohnraum in dem Hauptort Kalkhorst geschaffen. Diese Flächen werden jedoch von privaten Investoren entwickelt, so dass die Gemeinde keinen unmittelbaren Zugriff auf die zu schaffenden Wohnungen hat. Hinzu kommt der finanziell unverhältnismäßig große Aufwand, wenn die Gemeinde Wohnungen in attraktiver und damit hochpreisiger Lage für eine lediglich saisonale Nutzung vorhält. Wohnungen im Hauptort Kalkhorst hätten die relativ langen Anfahrtswege für das Personal der Strandversorgung zum Nachteil. Die Nutzung von Wohnraum im Hauptort Kalkhorst ist somit unwirtschaftlich und unpraktikabel. Darüber hinaus

entstünden außerhalb der Badesaison städtebaulich unerwünschte Leerstände in der Ortslage.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für das Personal der Strandbewachung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.1 hat die Gemeinde die Möglichkeit, Wohnraum in unmittelbarer Strandnähe bereitzustellen. Die unmittelbare Strandnähe hat einerseits die „kurzen Wege“ für das Personal zum Vorteil und kann andererseits als attraktiver Wohnstandort für die aktive Anwerbung des gesuchten Personals dienen. Weiterhin erhofft sich die Gemeinde einen Effekt der sozialen Kontrolle des Parkplatzes im Plangebiet, wenn während der Badesaison das Gelände bewohnt wird.

## **2.2 Festsetzungen**

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO „Versorgung und Infrastruktur“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauGB Einrichtungen der Dienstleistung und der Versorgung des Strandbereiches, gastronomische Einrichtungen, Shops zur Strandversorgung, Dienstleitungen für den Parkplatz und Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig.

In den Obergeschossen sind zusätzlich max. 3 saisonale (01.05. bis 15.09. eines Kalenderjahres) Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen zulässig.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO „Versorgung und Infrastruktur“ sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die max. Traufhöhe beträgt 5,5 m und die max. Firsthöhe beträgt 8,5 m. Es gilt der Bezugspunkt der Ursprungsplanung (3,0 m über HN).

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird lediglich in den Obergeschossen um saisonale Wohnungen ergänzt. Die anderen Nutzungen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Weiterhin wurde das Maß der baulichen Nutzung behutsam angepasst um ausreichend dimensionierte Obergeschosse auszubilden und gleichzeitig keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild vorzubereiten.

## **3. Ver- und Entsorgung**

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die Baugebiete sind im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Kalkhorst.

## **5. Immissionsschutz**

Durch die 1. Änderung werden planungsrechtlich keine Nutzungen vorbereitet, die Immissionen, die über das Maß der Ursprungsplanung hinaus gehen, verursachen können. Immissionsquellen, die in relevantem Maße auf das Plangebiet einwirken könnten

sind nicht ersichtlich. Die Gemeinde sieht daher von einer fachgutachterlichen Prüfung ab.

## 6. Umweltbelange

### *Schutzgebiete*

Im Rahmen der Planaufstellung des Ursprungsplanes wurde die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele der angrenzenden umweltrechtlichen Schutzgebiete nachgewiesen.

- Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“
- Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft bei Barendorf“
- FFH-Gebiet „Steilküste zwischen Groß Klütz Höved und Pötenitz, Uferbereich des Dassower Sees und Selmsdorfer Traveufer“

Mit der 1. Änderung werden saisonale Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich nur um maximal 3 Wohnungen, so dass hiervon keine feststellbaren Mehrbelastungen für die zuvor genannten Schutzgebiete ausgehen.

### *Artenschutz*

Des Weiteren wurde geprüft, ob mit der der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 zusätzliche artenschutzrechtliche Belange zu beachten sind. Es erfolgt keine Änderung von Baugrenzen. Durch die Zulassung von Wohnraum im Obergeschoss werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hervorgerufen. Vorsorglich wird der Hinweis aufgenommen, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln gerodet werden dürfen (siehe § 39 BNatSchG):

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG).  
Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.

### *Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz*

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. 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,
2. 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,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

## **7. Durchführungsrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen in eigener Verantwortung.

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister