

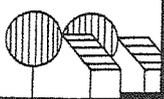
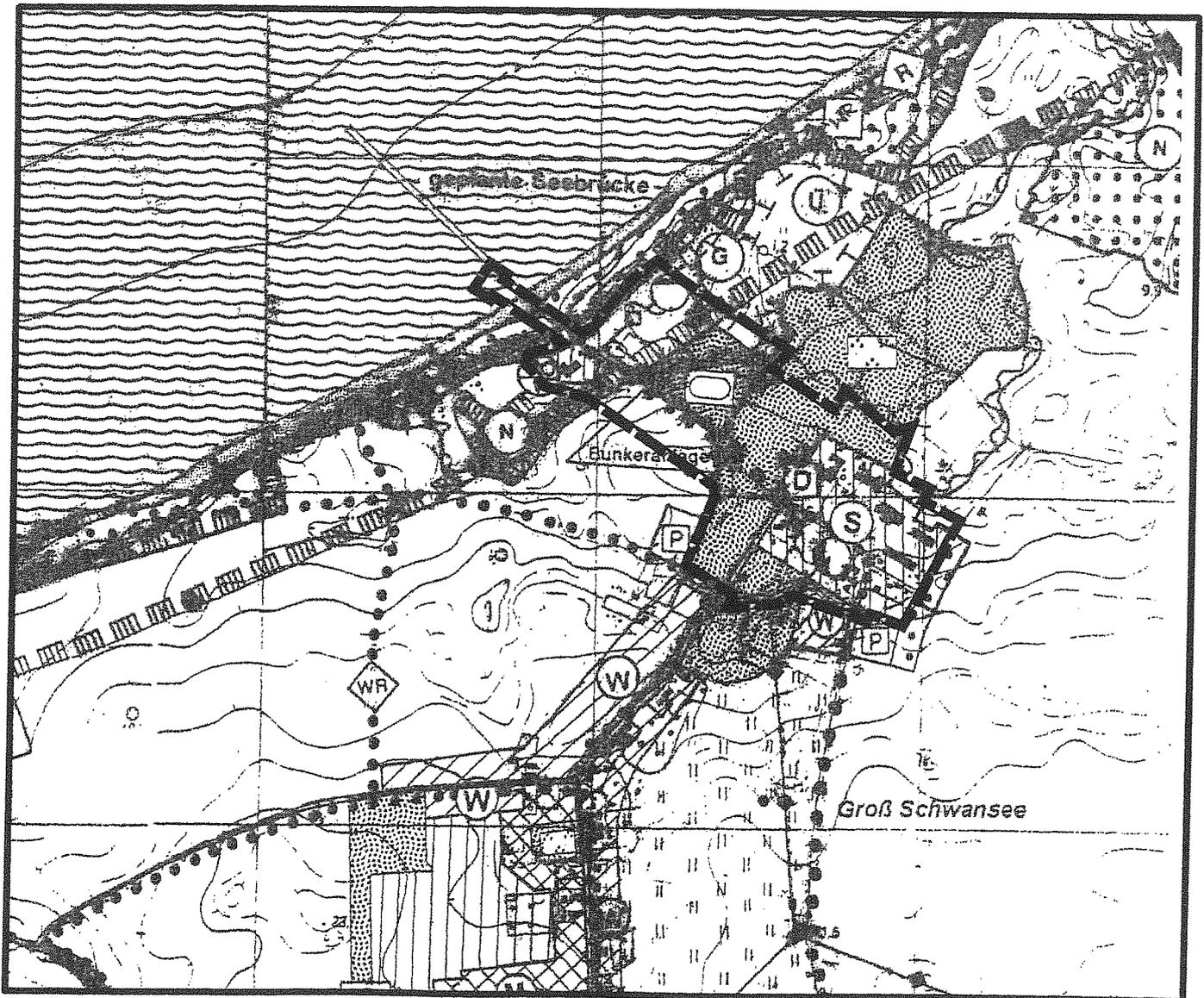
# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

### DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DAS GEBIET  
"SCHLOß GROß SCHWANSEE"



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 07. Juni 2001

# SATZUNG

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Schloss Groß Schwansee“

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst</u></b>	<b>4</b>
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	4
1.2 Städtebauliches Konzept	4
<b>2. <u>Allgemeines</u></b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	5
<b>3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>6</b>
<b>4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	<b>6</b>
<b>5. <u>Naturräumliche Einordnung</u></b>	<b>9</b>
5.1 Naturraum und Geologie	9
5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	9
<b>6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u></b>	<b>13</b>
<b>7. <u>Prüfung der Notwendigkeit der Untersuchung auf FFH-Verträglichkeit</u></b>	<b>15</b>
7.1 Lage des Plangebietes zum FFH-Gebiet	15
7.2 Schutzzweck des FFH-Gebietes	15
7.3 FFH-Vorprüfung	16
7.3.1 Gesetzeslage	16
7.3.2 Vorhabenbezogene Auswirkungsprognose	17
7.3.3 Auswirkung des Vorhabens im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten	18
7.3.3.1 Baubedingte Auswirkungen	18
7.3.3.2 Anlagebedingte Auswirkungen	19
7.3.3.3 Betriebsbedingte Auswirkungen	19
7.4 Zusammenfassung	21
<b>8. <u>UVP-Pflichtigkeit</u></b>	<b>21</b>
8.1 Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	21
8.1.1 Gesetzliche Grundlagen	21
8.1.2 Vorhabenbezogene Auswirkungsprognose	22
Verhältnis des Planvorhabens zur UVP-Pflichtigkeit	22

<b>9.</b>	<b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>25</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung	25
9.2	Maß der baulichen Nutzung	26
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	26
9.4	Baugrenzen	26
9.5	Höhenlage	27
9.6	Nebenanlagen	27
9.7	Stellplätze	28
9.8	Flächennutzungen	28
9.9	Flächennachweis	29
<b>10.</b>	<b><u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></b>	<b>30</b>
10.1	Dächer	30
10.2	Dachaufbauten	30
10.3	Außenwände	30
<b>11.</b>	<b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>	<b>31</b>
11.1	Öffentliche Straße	31
11.2	Private Straße	31
11.3	Ruhender Verkehr	32
11.4	Geh- und Radweg	32
<b>12.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>32</b>
12.1	Wasserversorgung	32
12.2	Versorgung mit elektrischer Energie	33
12.3	Gasversorgung	33
12.4	Fernmeldeversorgung	33
12.5	Feuerschutzeinrichtungen	34
12.6	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	34
12.7	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	35
12.8	Abfallentsorgung	35
<b>13.</b>	<b><u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u></b>	<b>36</b>
13.1	Planungskonzept	36
13.2	Beschreibung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Gestaltungsmaßnahmen	37
13.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	39
13.3.1	Eingriffsermittlung	39
13.3.2	Bestandsbewertung	43
13.3.3	Kompensationswertermittlung	45
13.3.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	50
13.3.5	Ersatzmaßnahmen für Baumrodungen	50
13.3.6	Standorte für Ersatzaufforstungen aufgrund der Waldumwidmung	51
13.3.7	Kosten der Gemeinde für die Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstungen	52
<b>14.</b>	<b><u>Immissionsschutz</u></b>	<b>53</b>
14.1	Schallimmissionen	53
14.2	Geruchsmissionen	53

<b>15.</b>	<b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>53</b>
<b>16.</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	<b>54</b>
16.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	54
16.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	54
16.3	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen	54
16.4	Munitionsfunde	55
16.5	Meeresschwimmbad	55
16.6	Gewässerschutzstreifen	55
16.7	Hochwasserschutz	55
16.8	Baudenkmale	56
16.9	Hinweise zu Leitungen	56
16.10	Waldschutzabstandsunterschreitung	56
16.11	Sicherheit der Schifffahrt	57
<b>17.</b>	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>58</b>
<b>18.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>58</b>

## **1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst**

### **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 Ostseestrand mit Sitz in Dassow 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. Dies trifft insbesondere für den küstennahen Ort Groß Schwansee zu.

Die Gemeinde besitzt ca. 1.370 Einwohner und umfasst eine Fläche von ca. 3.356 ha.

### **1.2 Städtebauliches Konzept**

Als ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Gemeinde möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln. Während Kalkhorst als Hauptort der Gemeinde für das Wohnen und besonders für die Ansiedlung von kleineren Gewerbetrieben geeignet ist, ist in Groß Schwansee wegen der unmittelbaren Lage an der Ostsee die Entwicklung des Fremdenverkehrs vorrangig beabsichtigt.

Groß Schwansee ist der zweitgrößte Ort der Gemeinde und liegt als einziger Ort direkt an der Ostsee. Es ist das Ziel der Gemeinde, durch Ansiedlung von Fremdenverkehrseinrichtungen die touristische Entwicklung zu begünstigen und Arbeitsplätze zu schaffen.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Schloss Groß Schwansee“ wird begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen bzw. den Bereich des Schlossparkes,
- im Osten durch einen Waldstreifen und Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden,
- im Süden durch einen Teilabschnitt der Dorfstraße, die in die vorhandene Allee mündet,
- im Westen durch den Verlauf der Küstenlinie.

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Schloss Groß Schwansee“ dient eine Vermessungskarte im Maßstab 1 : 750, erstellt durch den Öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert mit der Bezugshöhe HN. Für den Bebauungsplan wird die Kartengrundlage im Maßstab M 1 : 1.000 genutzt.

### 2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Schloss“ in Groß Schwansee liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit § 233 BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 1. Januar 1998 gültig.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

### 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Schloss“ in Groß Schwansee besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält ebenso die Ausgleichs- und Ersatzregelung. Die Planunterlagen werden durch den Grünordnungsplan ergänzt und untersetzt. Wesentliche Zielsetzungen des Grünordnungsplanes sind bereits als Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Schloss Groß Schwansee“ liegen folgende Unterlagen zugrunde.

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996.

- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst in der Fassung der Teilgenehmigung und des Antrages auf Genehmigung für bisher nicht genehmigte Teilbereiche.

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

Die Gemeinde Kalkhorst stellt den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Schloss Groß Schwansee“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotel- und Ferienanlage mit einer Kapazität von maximal 300 Betten für die Beherbergung in Groß Schwansee zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur umfassenden Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander - erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der planerischen Konfliktbewältigung kommt der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wesentliche Bedeutung zu.

Das hauptsächliche Ziel der Gemeinde Kalkhorst besteht darin, den gesamten Bereich um das z.Zt.. leerstehende Schloss neu zu ordnen und für eine fremdenverkehrliche Nutzung vorzubereiten.

Durch die angestrebte neue Nutzung des gesamten Komplexes wird nicht nur die unmittelbare Umgebung des Gutshauses aufgewertet. Die Gemeinde erhofft sich durch einen attraktiven Schlossbereich auch neue Impulse für den Ort. Eine Belebung des Schlossbereiches würde die weitere touristische Entwicklung von Groß Schwansee begünstigen.

Zur Arrondierung des Schlossbereiches werden weitere Flächen für die planungsrechtliche Regelung miteinbezogen. Es handelt sich um Grün- und Freiflächen, die für eine sportliche oder infrastrukturelle Nutzung vorbereitet werden sollen. Daneben wird auch die vom Schloss zur Ostsee führende Allee in den Geltungsbereich einbezogen; ebenso wie ein Bereich der Wasserfläche, auf der ein Badesteg errichtet werden soll. Voraussetzung für die planungsrechtliche Regelung zur Errichtung des Badesteseges innerhalb des B-Planverfahrens ist die Inkommunalisierung der Wasserflächen durch die Gemeinde Kalkhorst.

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

#### Landesraumordnungsprogramm M-V

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 16. Juli 1993 gelten für die Gemeinde Kalkhorst folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.

- Kleinere Bereiche des Gemeindegebietes, nordöstlich von Groß-Swansee (Brooker Wald), sind als Vorrangraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

#### Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

- Die Gemeinde Kalkhorst gehört dem Amtsbereich des Amtes Ostseestrand Dassow an.
- Die Gemeinde ist als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum ausgewiesen.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Der Küstenstreifen gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Ein Großteil des übrigen Gemeindegebietes wird durch die Landschaftsschutzgebiete „Harkenbäkniederung mit Katzbach und Uferzone Pötenitzer Wiek / Dassower See“ und „Lenorenwald“ eingenommen.
- Der „Brooker Wald“, am nordöstlichen Gemeindegebietsrand, ist als Vorrangraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
- Die Flächen südlich von Kalkhorst befinden sich in einem wenig zerschnittenen, störungsarmen Landschaftsraum.
- Die Ackerwertzahlen liegen in der Gemeinde zwischen 40 und 49. Die Flächen besitzen damit eine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Die Gemeinde liegt vollständig im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Nordwestmecklenburgische Küste“. Die Bereiche nordwestlich von Kalkhorst mit den Ortschaften Klein Swansee und Groß Swansee liegen im Fremdenverkehrsschwerpunktraum „Raum Pötenitz- Harkensee- Kalkhorst“.

#### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Das Gebiet der Gemeinde Kalkhorst befindet sich gemäß des „Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes“ der Region Westmecklenburg in der Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“.

Die Landschaftszone ist durch besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge des Küstenausgleiches im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und durch den ausgleichenden Klimateinfluss der Ostsee geprägt.

Kleinräumiger lässt sich die Landschaft der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“ zuordnen. Das Plangebiet befindet sich am Nordwestrand der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ im Übergangsbereich zum „Klützer Winkel“.

Das Relief ist schwach bewegt. Von Südosten nach Nordwesten (Bereich des Kleingewässers/ Tümpels) fällt das Gelände von ca. 13,00

m ü.HN auf ca. 1,00 m ü.HN ab. Im Bereich der Ostsee wird HN 0,00 m erreicht. Der Parkbereich selbst weist Höhen zwischen 4,70 m ü.HN und 13,00 m ü.HN auf. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der Grund- und der Endmoräne des Nördlichen Landrückens. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsbereich der Ostsee. Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Gemeindegebiet ist der subatlantische Buchenmischwald. Die Böden des Gemeindegebietes, überwiegend Lehme und sandige Lehme, besitzen eine mittlere bis hohe natürliche Ertragsfähigkeit.

Im Gemeindegebiet von Kalkhorst liegen bzw. an das Gemeindegebiet reichen Schutzgebiete nach dem Bundes- und Landesnaturschutzrecht unmittelbar heran.

#### Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Naturküste Nordwestmecklenburg“

Die Flächen im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich im einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Schutzzweck dieses LSG ist u.a. die Sicherung des typischen Landschaftsausprägung durch den ständigen Wechsel zwischen Kultur- und Naturlandschaft mit der Naturküste, den Niederungseinschnitten, Fließgewässern sowie Hecken- und Knicksystemen, welche die Küste mit dem Hinterland verbinden. Des weiteren dient der Schutzzweck der Sicherung und dem Erhalt der besonderen Eignung dieses Küstenbereiches für die landschaftsgebundene Erholung und das Naturerleben.

Die Eröffnung des Rechtssetzungsverfahrens durch den Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, ist für das Frühjahr 2001 geplant. Die Herauslösung der sich derzeit noch geringfügig mit dem LSG überschneidenden zukünftigen Bauflächen des Schlossensembles wird innerhalb des Rechtssetzungsverfahrens vorgenommen. Der zukünftige Verlauf der LSG- Grenze ist im Teil A-Planzeichnung dargestellt.

#### Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“

Das NSG „Brooker Wald“ ist ein 50,60 ha großer Restwald mit vielfältigem Bodenformen- und Vegetationsmosaik. Besonders bemerkenswert sind die unterschiedlichen Buchenwaldgesellschaften sowie die kleinflächig eingelagerten Waldsümpfe.

#### Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

Im Flächennutzungsplan sind für den Ortsteil Groß Schwansee folgende Flächen nach Art baulicher Nutzung ausgewiesen:

- Sondergebiete für den Fremdenverkehr,
- Wohnbauflächen und
- Gemischte Bauflächen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 1 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst im wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt. Der Bereich des Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel und Fremdenbeherbergung war ursprünglich von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes noch

ausgenommen worden; wegen der bis dahin vorgenommenen Ausweisung als Sonderbaufläche ohne konkrete Angabe einer Zweckbestimmung. Die Gemeinde hat die Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan präzisiert, mit dieser Präzisierung das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich in der Zwischenzeit wirksam. Die Planungsziele dieses in Aufstellung befindlichen B-Planes entsprechen somit den Zielen des Flächennutzungsplanes in der wirksam bekanntgemachten Fassung.

Die Präzisierung der Arten baulicher Nutzung erfolgt mit der Ausweisung und Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für Hotel/ Fremdenbeherbergung, so dass innerhalb des Gebietes neben Hotelkapazität auch Ferienwohnungen zugelassen werden.

## **5. Naturräumliche Einordnung**

### **5.1 Naturraum und Geologie**

Die Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmecklenburgisches Hügelland und Wismarbucht“. Kleinräumiger lässt sich das Gemeindegebiet der Landschaftseinheit des Klützer Winkels zuordnen.

Die Gemeinde liegt innerhalb der Grundmoräne. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 2 m und 12 m ü.HN vor. Das Gelände ist relativ eben. Im Bereich der ehemaligen Bunkeranlage sind Aufschüttungen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines hochwassergefährdeten Küstenbereichs. Dies ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes befindet sich im einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Schutzzweck des LSG ist unter anderem die Sicherung und der Erhalt der besonderen Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene Erholung und das Naturerleben sowie die Sicherung des typischen Landschaftsbildes an der Naturküste mit Niederungseinschnitten, dem Wechsel zwischen Kultur- und Naturlandschaft, Fließgewässer-, Hecken- und Knickssystemen, die die Küste mit dem Hinterland verbinden und außerdem Pufferzonen für die vorhandenen Naturschutzgebiete darstellen.

### **5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Groß Schwansee.

Im Bereich der Gutsanlage sind sehr kleinflächige Strukturen vorzufinden. Zwischen den Gebäuden die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wurden, sind teilweise große Flächen mit Beton versiegelt. Dies gilt vor allem für den östlich des Gutshauses gelegenen Raum, der ursprünglich der landwirtschaftlichen Nutzung diente. Die Stallungen sind beidseitig durch Beton befestigt. Östlich an die versiegelte Fläche grenzen zunächst rudere Tritt- und

Staudenfluren bis der Bereich dann feuchter wird und in eine Feuchtwiese mit viel Schilfbestand übergeht.

Im Bereich des vom Gutshaus östlich gelegenen Wohnhauses befindet sich eine Fläche mit privatem Grün, das teilweise als Gartenland genutzt wird. Im Anschluss an die den privaten Bereich abgrenzenden Zäune beginnt der Laubwald, der sich bis in Bereiche nördlich des Gutshauses zieht. In der Umgebung des Wohnhauses befinden sich größere unbefestigte und teilweise mit Großpflaster befestigte Flächen.

Auch vor dem Gutshaus befinden sich vegetationslose Flächen, die durch Befahrung des Bodens entstanden sind. Im Anschluss daran befinden sich parkartige Strukturen, die hauptsächlich durch Birken aufgelockert werden. Einige Zierkirschen sind auf der Fläche ebenfalls vorhanden.

Das im Anschluss an die Vorfläche des Gutshauses vorhandene Wasserbecken wird durch einen Weg vom Park getrennt. Die Ufer sind durch Beton befestigt. Im nördlichen Bereich des Wasserbeckens befindet sich etwas Schilf- und Rohrkolbenröhricht. Auf den Böschungen hat sich ebenfalls eine ruderales Tritt- und Staudenflur etabliert. Am südöstlichen Rand befinden sich drei Linden. Südlich des Wasserbeckens schließen zwei Wege, die mit Beton befestigt sind, eine ruderales Staudenflur ein.

Alle unbefestigten Freiflächen innerhalb des Schlossparkes weisen eine ähnliche Vegetationszusammensetzung auf. Größtenteils dominieren Dominanzgesellschaften der Quecke und des Knäuelgrases. Vereinzelt sind auch Übergänge zu Rotschwengel-Straußgrasweiden vorhanden. Teilbereiche innerhalb dieser Flächen sind auch durch Staudenfluren gekennzeichnet. Dies sind dann vor allem Fragmente von Rainfarn-Beifuß-Gesellschaften (Tanaceto-Artemisietum) oder Brennesselfluren.

In Bereichen mit lockerem Gehölz- und Strauchbewuchs (z.B. aufgelassene Gärten) sind vor allem Giersch-Dominanzgesellschaften oder Brennessel-Holundergebüsche (Urtico-Sambucetum) vorhanden.

Die südöstliche Grenze des Plangebietes ist durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg gekennzeichnet, der durch eine Böschung getrennt etwa 2 m über dem Gelände der Stallungen des Gutshauses liegt. Ein Gehölzstreifen bildet den Übergang in die freie Landschaft und zu den angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen.

Südlich des dem Gutshaus gegenüberliegenden Stalls ist ebenfalls eine Gehölzfläche vorhanden, an die sich privat genutztes Gartenland und verwildertes Gartenland mit einigen Obstgehölzen anschließen. Das Gartenland wird durch den unbefestigten Weg vom Acker getrennt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine asphaltierte Straße, die über einen schleifenförmigen Verlauf das Gelände um das Gutshaus erschließt.

Darin befinden sich mehrere Ställe und ein Wohnhaus. Im Bereich des Wohnhauses ist wieder privates Grün vorhanden, das teilweise als Gartenland genutzt wird. Auf den angrenzenden Flächen findet man vorrangig Zierrasen.

Zwischen den Ställen und Lagerräumen befinden sich große mit Beton befestigte Bereiche, eine kleine Pflasterfläche und größere Gebiete die unbefestigt sind.

Südwestlich des Gutshauses zwischen der Asphaltstraße und dem unbefestigten Weg, der zum Strand führt, befindet sich eine parkartige Fläche. Unter den teilweise licht stehenden Bäumen (Kastanie, Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche, Pappel) wachsen Rispengräser, Wolliger Hahnenfuß, Stinkender Storchschnabel, Löwenzahn und Giersch. Am Wegrain sind ebenfalls Brennessel und Rote Heckenkirsche zu finden.

Der unbefestigte Weg zum Strand wird von einer Allee von Kopfbäumen begleitet. Dabei handelt es sich um Linden. Westlich des Weges grenzen große Ackerflächen, die bis an den Seeweg heranreichen. Östlich befand sich eine Bunkeranlage, die zwischenzeitlich beseitigt wurde. In diesem Bereich befinden sich aufgelassene Frischwiesen mit Dominanz von Quecke und Knäuelgras. Stellenweise sind Herde von Ruderalfluren (Tanaceto-Artemisietum), und auch Reitgrasfluren eingestreut.

In Richtung Südosten hin nimmt der Anteil an Roten Straußgras und Rotschwingel zu, bis sie selbst dominant sind und einen Frischweidenkomplex bilden. Insbesondere im östlichen Bereich sind die Frischweiden sukzessiv einer stärkeren Verbuschung unterworfen. Vor allem Schlehe und Weißdorn breiten sich hier aus.

Auf einer großen Teilfläche zwischen der ehemaligen Bunkeranlage und den angrenzenden Feuchtbereichen befindet sich eine ausgeprägte, jedoch auch stark verfilzte, Kammgrasweide. Der Übergang der genannten Frischweiden in das Feuchtgebiet ist fließend. Obwohl die Feuchtbereiche nicht sehr artenreich sind, ist hier ein größeres Orchideenvorkommen bekannt. Das Feuchtgrünland geht dann in einen Röhrichtbestand über, welcher auch über das Plangebiet hinausreicht. Innerhalb des Schilfbestandes befindet sich eine kleine offene Wasserfläche.

Im Kreuzungsbereich der lindenbesäumten Allee (des Sandweges) mit dem mit Betonplatten befestigten ehemaligen Kolonnenweg befinden sich mehrere ungenutzte Gebäude. Die Hofffläche ist völlig verwildert. Die Gebäude wurden zuletzt in der DDR-Zeit als Unterkünfte der Nationalen Volksarmee genutzt.

An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein größerer Landreitgrasbestand. Im Sommer dient die Fläche teilweise als Parkplatz für Strandbesucher. An diese Grasfläche schließt sich eine Wiese/Weidenfläche an. Am Plangebietsrand befindet sich ein teilweise offenen Gräben mit einer Reihe Kopfweiden.

Nördlich des Kolonnenweges befinden sich Dünengebüsche. Diese bestehen vorwiegend aus Ölweide, etwas Schlehe und Sanddorn. Teilweise sind starke Übergänge zu ruderalen Trittfluren und Trittrasen vorhanden. In Teilbereichen dominiert das Landreitgras.

Faunistisch sind vor allem die im nördlichen Plangebiet befindlichen Flächen bedeutsam. Die aufgelassenen Frischweiden und Frischwiesen stellen ein ausgezeichnetes Habitat zahlreicher Insektengruppen dar. Die Feuchtbereiche und insbesondere die Wasserfläche sind als Amphibienlebensraum geeignet. Das Vorkommen von Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch ist zu vermuten. Möglicherweise ist das vorhandene Kleingewässer ein Laichgewässer von einer oder mehrerer der genannten Amphibienarten.

Weiterhin sind die leicht verbuschten Bereiche – ebenfalls im nördlichen Teil des Plangebietes – für zahlreiche Vogelarten bedeutsam.

Innerhalb des Plangebietes ist zwischenzeitlich mit dem Abriss von vorhandenen baulichen Anlagen und befestigten Flächen begonnen worden. Diese Arbeiten sind noch nicht vollständig abgeschlossen worden. Insofern kann es zu Abweichungen zwischen den Darlegungen der Begründung und dem tatsächlichen Bestand vor Ort kommen. Für die Bewertung des Eingriffs ist jedoch der Stand vor Realisierung vor Abrissmaßnahmen heranzuziehen.

Der oberflächennahe geologische Untergrund der für die Bebauung vorgesehenen Fläche besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

## 6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Planerisches Ziel der Gemeinde Kalkhorst bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist es, den Bereich um das Schloss neu zu ordnen. Durch die vorgesehene Ansiedlung von Fremdenverkehrseinrichtungen – in Form eines Hotels oder anderen Formen der Fremdenbeherbergung und Infrastruktureinrichtungen - auf dem überplanten Gelände kann der Schlossbereich eine neue Nutzung erhalten und die denkmalgeschützte Bausubstanz bewahrt werden. Die denkmalgeschützte Bausubstanz besteht aus dem Herrenhaus selbst und dem südöstlich vorgelagerten ehemaligen Reitstall. Diese Gebäude sind auch entsprechend in der Planzeichnung als Denkmale gekennzeichnet. Die übrigen Gebäude des Gutsbereiches sind als Einzelobjekte nicht denkmalgeschützt. Eine Aufrechterhaltung innerhalb des Konzeptes ist nicht unbedingt beabsichtigt. Für einen Übergangszeitraum ist jedoch denkbar, dass einzelne Gebäude in das Konzept integriert werden. Zu erhalten ist das vorhandene Wohnhaus. Das vorhandene Wohnhaus ist im Sinne einer Bestandserhaltung zu betrachten. Es wird nicht als Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Planes festgesetzt, sondern mit einer Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung / Hotel.

Bei der planerischen Betrachtung ist zu beachten, dass es sich bei dem Schlossbereich um Groß Schwansee um ein Gesamtensemble handelt. Die Belange des Denkmalschutzes sind somit auch unter dem Gesichtspunkt des Ensembleschutzes zu beachten. Die Flächenausdehnung des Denkmalschutzgebietes zum Umgebungsschutz für die Gutshofanlage und die historisch belegte Parkanlage nördlich und westlich des Schlosses ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das planerische Konzept beinhaltet neben zahlreichen Beherbergungsgebäuden für Gäste und für Dienstpersonal auch Gebäude, die für Erholungs- und Freizeit Zwecke genutzt werden sollen. Eine konkrete Zuordnung von Nutzungen zu Gebäuden bzw. Baugebieten wird jedoch verzichtet. Es wird lediglich festgesetzt, in welchen Gebieten keine Beherbergungsfunktionen zulässig sind. Dies betrifft einen untergeordneten Teil der Baugebiete.

Die Sondergebiete für Hotel/ Fremdenbeherbergung SO-HF 1-10 befinden sich alle unmittelbar im Schlossbereich. Dominieren werden zunächst die denkmalgeschützten Gebäude, das Herrenhaus und der ehemalige Reitstall. Mit diesen Gebäuden wird auch die Vorbereitung der gesamten Anlage beginnen. In den übrigen Baugebieten sollen allmählich Einrichtungen für die Fremdenbeherbergung und für die touristische Infrastruktur geschaffen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Gebiete SO HF2 und SO HF3 nur für die Aufnahme infrastruktureller Nutzungen dienen sollen.

Die Gesamtkapazität für die Fremdenbeherbergung wird innerhalb des Gebietes auf maximal 300 Personen / Betten begrenzt. Deshalb entsteht aus gemeindlicher Sicht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung in Anwendung der -Richtlinie für die Umweltverträglichkeitsprüfung- der Europäischen Union in der geänderten Fassung vom 3. März 1997. Als Begründung dafür sind auch die Darlegungen zur FFH- Problematik heranzuziehen.

Erschlossen wird das Gebiet über die Anbindung an die vorhandene Straße. Die Lindenstraße mündet vor der bisherigen Zufahrt zum Schloss in eine Wendeanlage, um dem Anliegerverkehr des Ortes

Möglichkeiten für das Wenden von Fahrzeugen zu geben. Über die Fortführung der Lindenstraße in östliche Richtung über die Wendeanlage hinaus, wird eine neue Zufahrt geschaffen. Dabei wird der vorhandene Gehölzbestand berücksichtigt und gewürdigt. Im Gebiet selbst werden zahlreiche private Wege und Straßen entstehen, die das planerische Konzept mit Bewahrung der Hofstruktur unterstreichen sollen.

Im Anschluss an die Sondergebiete SO HF4 und SO HF6 sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Wertvolle und landschaftsprägende Elemente sollen erhalten bleiben und werden deshalb mit einem Erhaltungsgebot versehen. Dazu gehören die parkartigen Strukturen westlich des Herrenhauses, der Gehölzbestand nordöstlich und südöstlich desselben, Einzelbäume, Baumreihen und Hecken im Plangebiet.

Im Sondergebiet SO-V sind Einrichtungen zur Strandversorgung vorgesehen. Die Gebäude können auch der Lagerung von Wassersportgeräten dienen.

Auf Freiflächen zwischen dem Schloss und dem Küstenwald der Ostsee, die sich nördlich der zum Strand führenden Allee befinden, sind die Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen.

Östlich neben der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel ist eine Tennisanlage vorgesehen. Bisher befand sich auf dieser Fläche eine nunmehr beseitigte Bunkeranlage.

In Verlängerung der Lindenallee zum Strand ist im Strandbereich ein etwa 55 m in das Wasser ragender kleiner Badesteg geplant, der als Zugang für Badende und zum Anlegen von nicht motorisierten Wassersportgeräten dienen soll.

Das innerhalb des Plangebietes vorhandene Wohnhaus wird in die Sondergebiete integriert. Da das Einzelgrundstück keinen Gebietscharakter entfaltet, wird auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes verzichtet.

Die Dorfstraße selbst ist hinsichtlich ihres Ausbaugrades zu verbessern. Da der vollständige zweispurige Ausbau der Straße nicht möglich ist, ist an einzelnen Stellen die Möglichkeit zum Ausweichen vorzubereiten. Auch hinsichtlich der Ausgestaltung des Straßenraumes ist der Anblick der Straße zu verbessern.

## **7. Prüfung der Notwendigkeit der Untersuchung auf FFH- Verträglichkeit**

### **7.1 Lage des Plangebietes zum FFH- Gebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder geplanter Naturschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiete. In dem ausgewiesenen FFH-Gebiet Nr. 40 des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit der Bezeichnung „Steilküste zwischen Groß Klützhöved und Pötenitz, Uferbereich des Dassower Sees und Selmsdorfer Traveufer“ ist nur der westlichste Küstenstreifen der Gemeinde Kalkhorst enthalten. Das FFH-Gebiet Nr. 40 wird in der Gemeinde Kalkhorst auf einer Länge von 2.200 m sowohl see- als auch landseitig unterbrochen.

Das Vorhaben liegt ca. 1.400 m nordöstlich der Westgrenze des FFH-Gebietes Nr. 40 und ca. 700 m südwestlich vom Mittelteil des FFH-Gebietes Nr. 40, dem Naturschutzgebiet „Brooker Wald“, entfernt.

### **7.2 Schutzzweck des FFH- Gebietes**

Als Schutzzweck für das betroffene FFH- Gebiet ist die Erhaltung ausgedehnter Küstenniederungen mit Moorwiesenflächen, größtenteils bewaldeter Strandwälle und intakter Primärdünen angegeben. Die Erhaltungsziele für das gesamte FFH-Gebiet werden wie folgt angegeben:

- Erhalt der Küstendynamik sowie der dadurch geprägten Lebensräume und Habitate einer langgezogenen, naturnahen und unverbauten Moränen-Steiluferküste der Ostsee im Bereich der Lübecker Bucht, entlang des Dassower Sees und der Unter-Trave mit marinen Geröll- und Blocksteingründen vor Großklützhöved bis zur 20m-Tiefenlinie sowie naturnahen Flachwasser- und Uferbiotopen (darunter...einjährigen Spülsäumen, mehrjähriger Vegetation der Kiesstrände sowie seltenen Dünenkomplexen wie Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer ..., Dünen mit Sanddorn, Graudünen mit krautiger Vegetation);
- Sicherung der Entwicklung von salzwasserbeeinflussten Röhrichten;
- Erhalt der Waldmeister-Buchenwald- sowie Schlucht- und Hangmischwälder, ... . (NSG „Brooker Wald“)

Für den Küstenabschnitt der Gemeinde Kalkhorst gelten die Schutzziele des FFH-Gebietes Nr. 40, wenn auch in abgeschwächter Form, weil die zu schützenden Lebensräume der naturnahen Küste der Ostsee im Bereich der Lübecker Bucht mit naturnahen Flachwasser- und Uferbiotopen (z.B. Einjährige Spülsäume, mehrjährige Vegetation der Kiesstrände sowie seltene Dünenkomplexe wie Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Dünen mit Sanddorn, Graudünen mit krautiger Vegetation) hier ebenfalls vorkommen.

Im nahegelegenen NSG „Brooker Wald“, welches bis an den Kliffstrand heran reicht, sind die natürlichen Pflanzengesellschaften der sehr artenreichen Krautschicht unter dem Kronenschirm des Rotbuchen-Klimax- Waldes einschließlich der Übergänge zum frischen bis feuchten Eschenwald, darunter der Geschützten Biotoptypen WNE = Erlen- Eschenwald, WNR = Erlen-Bruch nasser, eutropher Standorte) oberstes Schutz- und Erhaltungsziel.

### **7.3 FFH- Vorprüfung**

#### **7.3.1 Gesetzeslage**

Der Rat der Europäischen Gemeinschaften verfolgt mit den Richtlinien 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) und 92/43/EWG (Flora- Fauna- Habitat (FFH)-Richtlinie) das Ziel, in seinem Geltungsbereich einen Verbund von Schutzgebieten nach weitgehend einheitlichen Kriterien zu schaffen. Damit wird für diese Schutzgebiete ein gemeinschaftsweit einheitlicher Mindestschutzstandard eingeführt.

Die FFH- Richtlinie (RL 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992) wurde mit Inkrafttreten des „Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes“ vom 30.04.1998 in nationales Recht umgesetzt. Auf Landesebene erfolgte die Umsetzung dieser Bestimmungen im Landesnaturschutzgesetz M-V vom 21.07.1998.

Die FFH- Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ einzurichten und entsprechende Schutzmaßnahmen festzulegen. Zu diesem Schutzgebietsnetz gehören neben den FFH- Gebieten unter anderem auch die Vogelschutzgebiete. Ausgewiesene bzw. künftig auszuweisende Vogelschutzgebiete sind gleichrangig wie ausgewiesene FFH- Gebiete hinsichtlich Art. 6 Abs. 2- 4 der FFH- Richtlinie zu behandeln (Art. 7 FFH-RL).

Artikel 6 Abs. 2 der FFH- Richtlinie beinhaltet ein Verschlechterungsverbot für den Erhaltungszustand der Schutzgebiete durch Pläne und Projekte. Der Art. 6 Abs. 3 regelt die Prüfung von Plänen und Projekten, die solche Schutzgebiete einzeln oder im Zusammenhang beeinträchtigen können, auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen der jeweiligen Schutzgebiete. Dabei ist zu beachten, dass sich diese Prüfung auf Verträglichkeit nach der FFH- Richtlinie wesentlich von der in Deutschland gebräuchlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterscheidet. Die Prüfung auf Verträglichkeit nach der FFH- Richtlinie soll im Unterschied zur UVP allein die Entscheidung darüber vorbereiten und ermöglichen, in welchem Verhältnis der Plan/ das Projekt mit dem Erhaltungsziel des Gebietes steht. Dabei ist unbeachtlich, ob das jeweilige Vorhaben/ der Planungsgegenstand innerhalb oder außerhalb des Natura 2000- Gebietes liegt.

Die Pflicht zur Prüfung auf Verträglichkeit nach der FFH- Richtlinie ist auf alle Pläne und Projekte anzuwenden, die ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen können. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Einzelpläne und -projekte handelt oder ob im Zusammenhang mit anderen Projekten Summationseffekte zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Darstellung erhält die Prüfbehörde eine Grundlage für die Beurteilung darüber, ob für die Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Schloss Groß Schwansee“ eine Prüfung auf FFH- Verträglichkeit notwendig ist.

### 7.3.2 Vorhabenbezogene Auswirkungsprognose

Bei der Überprüfung auf FFH- Verträglichkeit sind die Auswirkungen geplanter Maßnahmen auf die konkreten Schutzziele des FFH-Gebietes mit der Bezeichnung „Steilküste zwischen Groß Klützhöved und Pötenitz, Uferbereich des Dassower Sees und Selmsdorfer Traveufer“ im Abschnitt Groß Schwansee zu untersuchen.

#### Prüfungsrelevante Besucherzahlen

##### Urlaubsgäste

Die geplanten Kapazitäten der einzelnen Projekte im Raum Groß Schwansee sind zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet selbst wird von einer maximalen Bettenzahl von 300 Stück ausgegangen. Für das benachbarte Plangebiet in Groß Schwansee, dem ehemaligen B-Plan Nr. 2, jetzt B-Plan Nr. 12, „Ferienanlage südlich des Seeweges“, wird eine Bettenzahl von jetzt maximal 300 Stück angegeben. Im genehmigten Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsteil Groß Schwansee sind bereits 400 Bettenkapazitäten geregelt. Damit werden von den genehmigten Betten im neuen Aufstellungsverfahren 100 Betten weniger betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die 300 Betten als bereits vorhanden bewertet werden können – anstelle der ursprünglich 400 genehmigten Betten.

Des Weiteren sollen im Gemeindegebiet in Hohen Schönberg in einer Ferienanlage weitere 180 Plätze entstehen.

Damit wird eine Maximalkapazität von ca. 800 Feriengästen erreicht.

Das Vorhaben in Hohen Schönberg scheidet aufgrund seiner Entfernung (ca. 4 km) zu den FFH-Flächen in der Betrachtung aus. Bezüglich der prüfungsrelevanten Übernachtungskapazität ist damit von etwa 600 Betten auszugehen. Die bestehende private Ferienvermietung wird als vernachlässigbar betrachtet.

Von einer 100%-igen Belegung kann jedoch maximal in den Sommermonaten von Juni bis September ausgegangen werden. In den Monaten Oktober bis April / Mai sind 30% Belegung, also etwa 200 Urlaubsgäste pro Tag eine schon sehr optimistische Annahme.

Übersicht der Urlaubsgäste nach Realisierung der Bauvorhaben:

Zuwachs der Urlaubsgäste / Tag im Zeitraum Juni bis September	ca. 600
Zuwachs der Urlaubsgäste / Tag im Zeitraum Oktober bis April / Mai:	ca. 180

##### Tagesgäste und Anwohner

Die Tagesgäste, die bisher fast ausnahmslos mit dem Fahrzeug den Strand anfahren, haben bis zum Jahr 2000 auf dem Kolonnenweg direkt hinter dem Küstenwald geparkt. Um für die Zukunft das Parken entlang des Kolonnenweges zu unterbinden, hat die Gemeinde Kalkhorst an 2 Standorten Auffangparkplätze vor dem Strand- bzw.

Küstenbereich errichtet. Diese Parkplätze haben in erster Linie die Aufgabe, den ruhenden Verkehr am Strand eindeutig zu ordnen und vom unmittelbaren Küstenbereich fernzuhalten. Der Kolonnenweg, der bisher zum Parken genutzt worden ist, ist inzwischen als überregionaler Ostsee-Radfernwanderweg ausgewiesen worden. Die 2 neuen Strandparkplätze (B-Plan Nr. 10.1 und Parkplatz am Schloss Groß Schwansee) regulieren zunächst einmal den ohnehin bestehenden Besucherverkehr an jetzt zentralen Standorten im Küstenhinterland. Durch die allmähliche touristische Entwicklung im Bereich Groß Schwansee ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Tagesgäste zukünftig stabilisieren wird. Diesem Entwicklungstrend wurde mit der Aufnahmekapazität der 2 neuen Strandparkplätze Rechnung getragen. Es werden maximal 130 PKW-Parkplätze am Schloss und 260 PKW-Parkplätze weiter westlich im B-Plan Nr. 10.1 vorgehalten. Insgesamt stehen damit 390 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Nimmt man bei den Tagesgäste-Pkw eine durchschnittliche Besatzung von 2,5 Insassen an, ergibt sich insgesamt eine Anzahl von maximal etwa 975 Tagesgästen in den 4 Sommermonaten. In den Monaten außerhalb der Bade- und Segelsaison werden sich die Besucherzahlen der Tagesgäste auf schätzungsweise 20 % der Ausgangszahl reduzieren.

Tagesgäste im Zeitraum von Juni bis September:	ca. 1.000
Tagesgäste im Zeitraum von Oktober bis April / Mai:	ca. 200

Es sind kaum Zuwachsraten zu bisheriger Zahl der Tageserholer zu erwarten.

### 7.3.3 Auswirkung des Vorhabens im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten

#### 7.3.3.1 Baubedingte Auswirkungen

Alle genannten Pläne und Projekte (Bauvorhaben), einschließlich der baulichen Absichten des Bebauungsplanes Nr. 1, beeinträchtigen immissionsseitig, z.B. durch Lärm, Abriss oder Fahrverkehr und sonstige bauablaufbedingte Bewegungen ihr Umfeld. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und wirken in keinem der Fälle direkt auf die FFH- Lebensräume bzw. deren Erhaltungsziele ein. Indirekt haben maximal der Lärm und die Bewegungen auf den jeweiligen Baustellen Scheuchwirkung auf einige Tierarten. Diese Beeinträchtigungen verschmelzen jedoch zu einem bedeutenden Teil mit den bereits jetzt zu verzeichnenden Bewegungen der Anwohner und Strandbesucher.

Die baubedingten Auswirkungen des Bauvorhabens im B-Plan Nr.1 sowie der anderen Pläne und Projekte wirken insgesamt nicht in erheblichem Maße negativ auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 40 und der angrenzenden FFH- Lebensräume im Gemeindegebiet von Kalkhorst ein.

### 7.3.3.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Alle genannten Pläne und Projekte (Bauvorhaben), einschließlich der baulichen Absichten des Bebauungsplanes Nr. 1, berühren bzw. beeinträchtigen durch Art und Maß ihrer baulichen Anlagen keine FFH-relevanten Lebensräume nachhaltig oder erheblich. Es werden Ackerflächen in Randlage zum Ort Groß Schwansee oder wie im Fall des westlichen Parkplatzes (B-Plan Nr. 10.1) unmittelbar hinter dem Küstenwald - ca. 300 bis 400 m von der Uferlinie entfernt - in Anspruch genommen. Im Fall des hier maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 1 wird sogar überwiegend auf Flächen mit ehemals oder noch vorhandener Bebauung neu gebaut.

Für die geplante saisonale Badesteganlage an der Küste trifft die Aussage der Unerheblichkeit ihrer anlagebedingten Auswirkungen ebenfalls zu. Die Unterwasserflora und -fauna nimmt durch den schwimmend ausgebildeten Badesteg keinen Schaden. Im entscheidenden Zeitraum des Herbst- und Frühjahrszuges durchziehender Wasservogelarten sowie während der Monate der Winterrast ist die Schwimmsteganlage außer Betrieb und wird demontiert.

Die anlagebedingten Auswirkungen des Bauvorhabens im B-Plan Nr.1 sowie der anderen Pläne und Projekte wirken insgesamt nicht in erheblichem Maße negativ auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 40 und der angrenzenden FFH-Lebensräume im Gemeindegebiet von Kalkhorst ein.

### 7.3.3.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Von den Urlaubs- und Tagesgästen am Strand sind gleichermaßen folgende Aktivitäten und Auswirkungen auf die FFH-Lebensräume zu erwarten:

- Baden und Wassersport am geplanten Schwimmsteg
- Wandern und Radfahren
- Reiten

#### Baden und Wassersport

Die Badenutzung am Strand von Groß Schwansee beschränkt sich auch in Zukunft auf den Bereich zwischen den beiden FFH-Gebietsabgrenzungen innerhalb des Gemeindegebietes. Zu beiden Seiten und zwischen den Kfz.-seitig angeschlossenen Strandzugängen vor der Lindenallee und am weiter westlich gelegenen Parkplatzstandort können insgesamt etwa 25.000 m<sup>2</sup> Sandstrand genutzt werden. Die gegenwärtig maximale Tagesgästekonzentration am Strand von etwa 1.000 Personen wird sich während der Badesaison auf bis zu 1.600 Personen erhöhen können, wenn wirklich alle im Raum Groß Schwansee anwesenden Urlaubsgäste nach Bezug der geplanten Ferienanlagen zeitgleich am Strand bzw. im Wasser oder auf dem Kolonnenweg sind.

Im Winterhalbjahr reduzieren sich die Zahlen auf perspektivisch ca. 380 Personen pro Tag. Gegenwärtig muss in diesem Zeitraum von etwa 200 Strandbesuchern ausgegangen werden.

Die ermittelten Personenanzahlen stellen für die am ehesten betroffenen FFH- Lebensräume des Strandes, des Spülsaumes und der Flachwasserzone keine merkliche Bedrohung dar. Einzig die

Primärdünen, soweit im Abschnitt des Groß Schwanseer Badestrandes vorhanden, nehmen bei unbefugtem Betreten Schaden. Das Betreten ist durch Gesetze und Verordnungen ohnehin untersagt.

Auch bei hoher Frequenz des Strandbereiches vor Groß Schwansee durch die Urlauber und Tagesgäste ist eine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der potentiellen FFH-Lebensräume unwahrscheinlich. Die in erster Linie auf die Sommermonate Juni bis September beschränkte Nutzung dieser Küstenabschnitte verursacht an den genannten Biotoptypen (FFH-Lebensräumen) keinen Schaden. Andere Biotoptypen werden durch Badende kaum beeinträchtigt. Für die Steilufer und Dünenbereiche kann aufgrund der großen Entfernung und der damit verbundenen Ausdünnung der Besucherichte ebenfalls nicht von einer zusätzlichen bzw. erheblichen Beeinträchtigung gesprochen werden. Darüber hinaus ist der Strandabschnitt unterhalb des Kliffs des Brooker Waldes naturbedingt als Bade- und Sonnenstrand wenig attraktiv.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens im B-Plan Nr.1 sowie des Badebetriebes wirken insgesamt nicht in erheblichem Maße negativ auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 40 und auf angrenzende FFH-Lebensräume im Gemeindegebiet von Kalkhorst ein.

#### Wandern und Radfahren

Das Wandern und Radfahren beschränkt sich auf die bereits vorhandenen Wege und Straßen. Neue nicht befahrbare Wege sind ausschließlich im Bereich der Gutshofanlage und den Sport- und Freizeitflächen nördlich der Lindenallee geplant. Das Abweichen von den gekennzeichneten Wanderwegen kann nie ganz ausgeschlossen werden, aber im Allgemeinen stellt dies die Ausnahme dar und führt nicht merklich zu einer Beeinträchtigung des Schutzzieles für das FFH-Gebiet.

Da für viele Erholungssuchende das Naturerlebnis eine große Rolle spielt, soll durch die gezielte Wegeführung im Bereich der Parkanlage das Naturerleben gesteuert werden. Von zusätzlichen Beeinträchtigungen für den umgebenden Landschaftsraum ist daher nur in geringem Maße auszugehen.

#### Reiten

Es gibt noch kein Konzept für das Reiten in näherer Umgebung des Plangebietes. Eine solche Nutzung ist für die Zukunft nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung vorhandener Reitnutzung, z.B. in Brook. In jedem Fall erfolgt hier eine gesteuerte Nutzung. In unmittelbarer Strandnähe und auch im Bereich des Kolonnenweges sollen auch in Zukunft keine Reitwege entstehen. Diese konzentrieren sich auf die Bereiche außerhalb der FFH-Gebiete. Eine Beeinträchtigung kann somit auch hierfür ausgeschlossen werden.

## **7.4 Zusammenfassung**

Zusammenfassend lässt sich schlussfolgern, dass durch die Realisierung der Planungsziele dieses Planes auch unter Berücksichtigung der Summationswirkung mit anderen Plänen und Projekten die Schutzzwecke des FFH-Gebietes nicht, bzw. nicht erheblich, beeinträchtigt werden. Zusätzliche Faktoren, die eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des FFH-Gebietes darstellen könnten, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Begründet wird die Schlussfolgerung vor allem mit dem großen Abstand zum FFH-Gebiet Nr. 40, der zu einer Ausdünnung der Nutzungswirkungen führt. Darüber hinaus wird der größte Teil der Nutzungen, insbesondere durch die Tagesgäste, bereits jetzt ausgeübt, so dass hier von keinen zusätzlichen und erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg, wurde festgelegt, dass von einer umfassenden FFH- Studie abgesehen werden kann.

## **8. UVP- Pflichtigkeit**

Mit den geplanten maximal 300 Betten im Bebauungsplan Nr. 1 bleibt das Vorhaben für sich genommen im prüfungsfreien Schwellenbereich gemäß der UVP- Änderungs-Richtlinie und dem Erlass M-V.

Im Gesamtraum von Groß Schwansee überschreiten die Fremdenverkehrsvorhaben in der Summe den gesetzten Schwellenwert.

Der Umgang mit der UVP- Pflicht im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Groß Schwansee für das Gebiet „Schloss Groß Schwansee“ sowie für alle weiteren Bebauungspläne wurde auf einer Abstimmungsberatung im Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg zusammen mit der FFH- Problematik verbindlich festgelegt.

### **8.1 Vorprüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens**

#### **8.1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich aus nachfolgenden Regelungen:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (UVPG BRD) auf der Grundlage der Richtlinie des Rates 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten vom 27.06.1985 (UVP-RL);
- Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03.03.1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten - UVP- Änderungsrichtlinie - die UVP- Änderungsrichtlinie ist in der BRD bisher nicht in nationales Recht umgesetzt worden, deshalb sind die wesentlichen Bestimmungen der Richtlinie unmittelbarer anzuwenden;

- Schwellenwerte für Projekte gemäß Anhang II der geänderten UVP-RL: 1. Feriendörfer, Hotelkomplexe, und sonstige große Einrichtungen die Ferien- und Fremdenbeherbergung ab einer Bettenzahl von 300 oder einer Gästezimmerzahl von 200 (Anhang II Nr. 12.c) der UVP-ÄndRL).

### 8.1.2 Vorhabenbezogene Auswirkungsprognose Verhältnis des Planvorhabens zur UVP- Pflichtigkeit

Das Vorhaben innerhalb des B-Planes Nr.1 der Gemeinde Kalkhorst für sich genommen überschreitet die oben zitierten Schwellenwerte nicht.

Gemäß der FFH-Vorprüfung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des in der weiteren Umgebung gelegenen FFH-Gebietes Nr. 40, des Naturschutzgebietes „Brooker Wald“ oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Die FFH-Vorprüfung ergab keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für die 3 Schutzgebietskategorien durch das Planvorhaben im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten in der Nachbarschaft.

Zur Prüfung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens wären im Einflussbereich des B-Planes Nr.1 der Gemeinde Kalkhorst die einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter zu betrachten.

Das Planvorhaben erstreckt sich nahezu ausschließlich auf in der Vornutzung mit baulichen Anlagen bestandenen Flächen. Dazu gehören die ehemalige Gutshofanlage, die nach 1945 als Schule, für Wohnzwecke und für die Landwirtschaft genutzt wurde. Nach 1945 wurde am späteren Kolonnenweg ein Kinderferienlager errichtet. Nach dem Mauerbau wurde dieses Objekt militärisch genutzt und an der Lindenallee entstanden Bunkeranlagen. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Bauvorhaben außerhalb der bestehenden Strukturen bzw. über das Maß der Abrissflächen hinaus (Bunkeranlagen) erfolgt nicht.

Nachfolgend werden die vorhabenbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kurz erläutert:

Grad der Beeinträchtigung/ Betroffenheit des Schutzgutes (Bewertungsskala):

Einschätzungsstufe	1	-gering bis nicht betroffen;
Einschätzungsstufe	2	-betroffen, aber ohne erhebliche Auswirkung;
Einschätzungsstufe	3	-erheblich betroffen, ausgleichbar;
Einschätzungsstufe	4	-erheblich betroffen, nicht ausgleichbar, das Vorhaben wäre nicht durchführbar.

TABELLE 1 - Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen

Schutzgut	Einschätzung der voraussichtlichen Beeinträchtigung, Stufe 1 – 4	Bemerkungen zu Art und Umfang der Beeinträchtigungen
abiotische Schutzgüter:		
Boden	1 - 2	Bodenabtrag, -modellierung, weitestgehend auf bereits befestigten, bebauten oder ehemals bebauten Flächen;
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	1 - 2	z.T. mit Neuversiegelungen, die in der Summe nicht über die ursprüngliche Bestandsversiegelung hinausgehen; z.T. grundwassernaher Flurabstand, der beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu beachten ist. Grundwasserabsenkungen sind auszuschließen.
Geländeklima	1	Das Bauvorhaben hat keinen Einfluss auf das Geländeklima bzw. die Lufthygiene. Die Neubauten orientieren sich am Gebäude- Altbestand, so dass keine Luftstrombarrieren oder erhöhte Lufterwärmung zu erwarten ist.
Landschaftswahrnehmung		
Landschaftsbild	1 ( - 2 )	Abgesehen von den Spiel- und Sportflächen auf den ehemaligen Bunkern, kommt es zu keinen spürbaren Veränderungen im Landschaftsbild.

Schutzgut	Einschätzung der voraussichtlichen Beeinträchtigung, Stufe 1 – 4	Bemerkungen zu Art und Umfang der Beeinträchtigungen
Biotische Schutzgüter:		
Lebensräume für Pflanzen und Tiere	1 - 2	Das Gebiet hat ein gut verzweigtes Wegenetz, einschließlich bestehender Waldwege. Solange die Wege nicht ständig verlassen werden, sind an der Pflanzendecke keine Schäden zu erwarten. Durch die Ausgleichsmaßnahme A 1 wird die aufgelassene Feuchtwiese wieder extensiv bewirtschaftet, wodurch die Artenvielfalt voraussichtlich zunehmen wird. In den Sommermonaten kann es zu einer erhöhten Beunruhigung der scheuen Tierarten kommen. Die Beeinträchtigungen beschränken sich weitestgehend auf die Flächen im Nahbereich der baulichen Anlagen.
Mensch / Wohn- und Lebensqualität	1 - 2	Geringfügig steigende Belastungen für die Anwohner werden sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zum Schloss ergeben.
Sachgüter:		
Kultur- und sonstige Sachgüter	1	Bisher sind keine Beeinträchtigungen bekannt; es werden im Gegenteil erhaltungswürdige Objekte der mecklenburgischen Geschichte wiederbelebt.

Aus dieser Einschätzung geht hervor, dass durch das Planvorhaben keine den Naturhaushalt und die Landschaft erheblich beeinträchtigenden Umweltauswirkungen im Raum Groß Schwansee zu erwarten sind.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg, wurde festgelegt, dass von einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) abgesehen werden kann.

## **9. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

In den Sonstigen Sondergebieten für die Fremdenbeherbergung / Hotel SO HF 1 bis SO HF 10 sind neben den Beherbergungsstätten (als Hotel oder Ferienwohnungen) – ausgenommen von der Beherbergungsnutzung sind jedoch die Gebiete SO HF 2 und SO HF 3 – alle Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb der Beherbergungsstätte dienen und als untergeordnete Nebenanlagen gelten können, Schwimmbad, Meertherme, Sauna, bauliche Anlagen zur Unterbringung der Kfz. der Besucher, natur- und erholungstouristische, bildungs- und kulturtouristische, sportliche und gesundheitliche Einrichtungen, Wohnungen für das leitende und das betreuende Personal (Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal). Innerhalb der Sondergebiete SO HF 2 und SO HF 3 sind nur infrastrukturelle Nutzungen und Versorgungs- bzw. Dienstleistungsbereiche zulässig; zulässig sind Einrichtungen für Gastronomie, Nebenräume der Gastronomie, Seminarbereiche, Nebenräume für Seminarbereiche. Innerhalb der Gebiete sind auch Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung der Gebiete dienen. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind nicht zulässig. Die Beherbergungskapazitäten sind innerhalb der Gebiete SO HF 1 bis SO HF 10, für das Hotel und die Ferienwohnungen, auf maximal 300 Personen zu begrenzen (ausgenommen davon sind die Gebiete SO HF 2 und SO – HF 3, die nur infrastrukturellen Nutzungen dienen). Innerhalb der Gebiete sind auch Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung der Gebiete dienen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO V ist die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (Bistro / Cafeteria) für Erholungssuchende und Strandbesucher zulässig. Es sind Dienstleistungen für die Bewirtschaftung des Strandes vorgesehen. In den Gebäuden ist auch die Unterbringung von Wassersportgeräten zulässig.

Als Verbindung zwischen den Gebieten SO HF 1, SO HF 2, SO HF 3, SO HF 4, SO HF 5, SO HF 7, ist die Errichtung eines unterirdischen Durchgangs zulässig. Zwischen den Baugebieten SO HF 1, SO HF 2, SO HF 3, SO HF 4, SO HF 5 und SO HF 7 sind Verbindungswege oberirdisch zulässig, auch außerhalb von Baugrenzen. Vor Errichtung der oberirdischen Verbindungswege ist im Zusammenhang mit den betroffenen Denkmalen das Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Die direkte Verbindung zwischen den Gebieten SO HF 4 und SO HF 7 ist nur unterirdisch zulässig.

An der Ostsee ist in Verlängerung der Schlossachse die Errichtung eines Schwimmsteiges vorgesehen. Die Nutzung des Steiges dient ausschließlich dem Badebetrieb.

vorrangig durch das Landesamt für Denkmalpflege vertreten, zum anderen die eher heutigen Ansprüchen entsprechende Entwicklungsabsicht seitens des Vorhabenträgers. In die Ausführungen des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde mündete auch, dass kaum noch Anlagen der ursprünglichen Hofanlage vorhanden sind. Eine Erhaltung der Gebäude und Anlagen war nicht möglich. Somit ist durchaus die Errichtung von neuen Anlagen unter Berücksichtigung der historischen Struktur aus Sicht der Gemeinde möglich. Da die Anbauten links und rechts vom Schloss aus Sicht des Vorhabenträgers unheimlich wichtig sind, um ein langfristiges touristischen Ensemble zu entwickeln, hält die Gemeinde an der Absicht der Anbauten fest. In die orthogonale Struktur bindet sich auch der Teich ein, der in jedem Fall bewahrt werden soll.

#### **9.5 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Sondergebieten (außer SO HF 1) maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen diesen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils im unbeeinträchtigten Zustand. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der aufstrebenden Außenwand und der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist gleich dem Schnittpunkt der äußeren Dachhaut. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Ausgenommen von den Festsetzungen sind das Schloss im SO HF 1 – Gebiet und der ehemalige Pferdestall im SO HF 4 – Gebiet, die den Anforderungen der Denkmalschutzbehörde unterliegen.

#### **9.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO eingeschränkt. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb von Baugrenzen sind Nebenanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise sind einzelne Nebenanlagen, die der Förderung der touristischen Einrichtung dienen, Infrastruktureinrichtungen, als Gestaltungselemente innerhalb der Baugebiete und der Parkanlage zulässig. Zu diesen Einrichtungen zählen Elemente der Kleinkunst, Gartenpavillons oder untergeordnete bauliche Anlagen in den Themengärten.

Innerhalb des Plangebietes sind einzelne Bereiche als Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen umgrenzt, zu denen neben den Gemeinschaftsstellplätzen auch die Tiefgarage bzw. der unterirdische Durchgang gehören. Die Tiefgarage ist zur Bedienung des unterirdischen Bereiches des SO HF 2 – Gebietes, der bis in das SO HF 1 – Gebiet heranreicht, vorgesehen.

Darüber hinaus sind einzelne unterirdische Durchgänge vorgesehen, die die Sondergebiete für Hotel und Fremdenbeherbergung verbinden sollen.

**9.7 Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und / oder innerhalb der für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

**9.8 Flächennutzungen**

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen als öffentliche Straße,  
als private Straße,  
als Straßenbegleitgrün,  
als Geh- und Radweg,
- Grünflächen als öffentliche Grünflächen mit der  
Zweckbestimmung Küsten- und Dünengehölz,  
als private Grünflächen mit den  
Zweckbestimmungen Parkanlage, Grünland /  
Wiese, Feuchtwiese, Sport- und Spielplatz,  
Tennisplatz, Strand,
- Wasserflächen als Wasserflächen,
- Flächen für Versorgungsanlagen.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts,
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Umgrenzung des Gesamtensembles für Denkmalschutz,
- Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt:

- Erhaltungsgebot für Bäume,
- Anpflanzgebot für Bäume, teilweise auch als beispielhafte Anpflanzungen.

#### 9.9 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 15,94 ha.

TABELLE 2 - Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sondergebiete SO / HF 1- 10 SO- V SO- GSt	36.750,00
Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün und Seesteg	12.735,00
Ver- und Entsorgungsflächen	100,00
Grünflächen	83.635,00
Maßnahmeflächen Ausgleich	18.100,00
Strand- und Dünenflächen	4.130,00
Wasserflächen	4.000,00
<b>Gesamtfläche :</b>	<b>159.450,00 m<sup>2</sup></b>

**10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist zu unterscheiden zwischen den Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen und somit den Belangen des Denkmalschutzes unterliegen, und den Gebäuden, die neu errichtet werden. Das Landesamt für Denkmalpflege hatte in Stellungnahmen auf die Notwendigkeit von Hinweisen auf das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern verwiesen. Insbesondere sind die Belange des § 6 zur Erhaltungspflicht und des § 7 zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Genehmigungsvorbehalt, zu beachten. Dies gilt insbesondere für das unter das Denkmalschutz stehende Herrenhaus und den ehemaligen Reitstall. Entsprechend gilt es auch für Gebäude im Nahbereich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Darüber hinaus ist beachtlich, dass es sich bei der ehemaligen Gutsanlage um ein Gesamtensemble handelt.

Auf die Festsetzung umfangreicher Vorgaben für die Gestaltung wird verzichtet, weil Abstimmungen mit den für Denkmalschutz zuständigen Behörden und Stellen notwendig sind. Es werden lediglich einzelne Festsetzungen für Dächer, Dachaufbauten und Außenwände getroffen.

**10.1 Dächer**

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude (ausgenommen davon sind in den Gebieten SO HF 1 und SO HF 4 die Denkmale) mit flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern zu errichten.

**10.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel bzw. mit abgewalmten Dach nur in einer Reihe zulässig.

**10.3 Außenwände**

Für die Errichtung der Außenwände ist die Verwendung von glänzenden und / oder reflektierenden Materialien unzulässig.

Die Gemeinde hat sich mit Zielsetzungen für die äußere Gestaltung beschäftigt. Sie hat Abstand davon genommen, eine Vielzahl von Festsetzungen zu treffen. Beweggrund für die Gemeinde war es, zukünftigen Bauherren und Architekten sowenig wie möglich Einschränkungen vorzugeben. Die Gemeinde ließ sich davon leiten, dass ein Vorhabenträger an einer interessanten städtebaulichen und architektonischen Lösung interessiert ist, so dass es nicht notwendig ist, umfangreiche gestalterische Festsetzungen zu treffen. Darüber hinaus werden ohnehin für die denkmalgeschützten Gebäude die Auflagen der Denkmalschutzbehörde zu beachten sein. Insofern hat die Gemeinde von der planerischen Zurückhaltung bei den Belangen der baulichen Gestaltung Gebrauch gemacht.

## **11. Verkehrliche Erschließung**

### **11.1 Öffentliche Straße**

Das Plangebiet wird durch Anbindung an die Lindenstraße / Dorfstraße erschlossen. Die Dorfstraße endet im südwestlichen Bereich des Plangebietes und mündet in eine neu zu errichtende Wendeanlage. Ursprünglich sollte die Wendeanlage im südöstlichen Bereich des Plangebietes enden. Auf eine Wendeanlage in diesem Bereich wurde jedoch aufgrund des vorhandenen wertvollen Gehölzbestandes verzichtet. Die neue Wendeanlage am Ende der Lindenstraße und im Übergang zum Schlossbereich ist als Verkehrsteiler in verschiedene Richtungen zu betrachten; zum einen als Wendemöglichkeit für Besucher des Ortes, des Weiteren als Verteiler in westliche Richtung, zum Strand, und in östliche Richtung, zur dort vorhandenen Wohnbebauung bzw. zur geplanten Sondernutzung. Der Schlossbereich wird nicht unmittelbar über die Wendeanlage an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Schlossbereich befindet sich zwischen den beiden Sondergebieten für Gemeinschaftsstellplätze in einer Entfernung von etwa 90 m zur Wendeanlage. Da sich die Zufahrt am Außenbogen der geschwungenen Lindenstraße befindet, ist eine gute Sicht in beide Richtungen gewährleistet. Weitere Vorsorge ist deshalb nicht notwendig.

Die Dorfstraße befindet sich derzeit nicht in einem ansehnlichen Zustand. Teilweise ist sie auch noch unzureichend ausgebaut. Es ist auch zukünftig nicht durchgängig möglich, die Dorfstraße zweispurig befahrbar zu gestalten. Zumindest ist es jedoch Absicht der Gemeinde, auch in den Bereichen, in denen die Straße sehr eng ist, Teile mit einer Ausweichstelle zu versehen. Es ist beabsichtigt, einen interessanten Straßenraum durch den Ort Groß Schwansee bis hin zum Schloss zu gestalten.

Die noch unbefestigte Allee, die zum Strand führt, bleibt ebenfalls öffentlich zugänglich. Eine Befestigung der Allee, zumindest in Teilen, ist jedoch beabsichtigt, um die Begehbarkeit des Weges zum Strand zu verbessern.

### **11.2 Private Straße**

Die einzelnen Sondergebiete für Hotel- und Fremdenbeherbergung SO-HF 1 – SO-HF 10 werden durch private Zufahrten erschlossen. Zwei Hauptzufahrten werden von der Lindenstraße aus in den Hofbereich führen.

Die Hauptzufahrt wird sich in einer Entfernung von etwa 90 m östlich der Wendeanlage im Verlauf der Lindenstraße befinden. Von hier soll die Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen erfolgen. Ebenso soll eine Zufahrt zu den Sonstigen Sondergebieten möglich sein. Dafür sind innerhalb der Planzeichnung die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die auch Versorgungsfunktionen übernehmen sollen, gekennzeichnet. Eine weitere Zufahrt befindet sich weiter östlich, an einer bisher schon vorhandenen Zuwegung zum Schlossbereich, die auch bisher schon zur Erreichbarkeit des Wohnhauses dient. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet ausreichend verkehrlich erschlossen ist. Innerhalb des Schlossbereiches wird auf eine Wendeanlage verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die

Umfahrten ausreichend geeignet sind, um Manövrierbarkeit zu gewährleisten. Hervorzuheben ist aus dem Bereich der Zufahrten die Zufahrt zur Tiefgarage zwischen den Gebieten SO HF 2 und SO HF 4. Die Zufahrt soll zur Bedienung eines unterirdischen Kellergeschosses dienen.

### **11.3 Ruhender Verkehr**

Die Bereitstellung von Parkplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen erfolgt durch die Ausweisung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze. Zusätzlich ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb von Baugrenzen zulässig. Die Ausweisung eines Parkplatzes erfolgt innerhalb des Plangebietes nicht. In südwestlicher Angrenzung an das Plangebiet hat die Gemeinde öffentliche Parkplätze für die Strandbesucher und Besucher des Ortes ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes kann deshalb aus Sicht der Gemeinde auf die Ausweisung von Parkplätzen verzichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Anteil an öffentlichen Parkplätzen durch die Betreiber der zukünftigen Fremdenbeherbergungsanlage vorgehalten wird.

### **11.4 Geh- und Radweg**

Der Radfernweg wird entlang des geschotterten Weges in Richtung Strand verlaufen. Der Radweg soll befestigt werden. Von der Lindenstraße kommend, wird der Geh- und Radweg auf einem Teilabschnitt durch den Gutsпарк geführt. Dieser Bereich befindet sich jedoch schon außerhalb des Plangebietes. Danach wird der Geh- und Radweg auf dem Weg zum Strand und über die Allee zum Strand fortgeführt, bis er in den Kolonnenweg, der parallel zur Küstenlinie seinen Lauf nimmt, einmündet.

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

### **12.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für Groß Schwansee erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Die Wasserversorgung kann aufgrund der vorhandenen Dargebotskapazität gesichert werden.

Über vorhandene öffentliche Anlagen ist die Wasserversorgung durch den Zweckverband Grevesmühlen möglich. Der ZVG hat mitgeteilt, dass es nicht möglich ist, zusätzlich erforderliche innere Erschließung zu gewährleisten; dies betrifft sowohl die Wasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung als auch die Regenwasserableitung. Um die vorliegende Planung umsetzen zu können, ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG erforderlich. Ziel dieser Vereinbarung ist es, die gesamten Erschließungskosten dem direkten Vorteilsnehmer aufzugeben. Der ZVG hat mitgeteilt, dass das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG unterliegt. Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden.

Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger die anfallenden Kosten zu tragen.

## **12.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Ort Groß Schwansee wird durch die e.dis GmbH, (ehemals HEVAG), mit elektrischer Energie versorgt. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Im Plangebiet sind Leitungen der e.dis vorhanden. Sofern Umverlegungen vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und dem Energieversorgungsunternehmen abzuschließen. Für die im geplanten Baubereich vorhandenen elektrotechnischen Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis wurde die ungefähre Lage im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bekannt gegeben. Eine Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist erfolgt. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- / überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursacher zu verlegen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig. Eine Einweisung ist rechtzeitig zu beantragen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich. Auf die Ausweisung von Flächen im öffentlichen Raum wird verzichtet, weil hier ausreichend Platz für Leitungsverlegungen vorhanden ist.

Durch das Energieversorgungsunternehmen kann dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten werden.

Die Kosten für Leitungsumverlegungen aufgrund des Bauvorhabens in der Gutshofanlage sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## **12.3 Gasversorgung**

Die Orte der Gemeinde Kalkhorst sind bisher nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. In Abhängigkeit von dem zu erwartenden Verbrauch an Erdgas in Groß Schwansee wird die Zweckmäßigkeit eines Anschlusses an das Erdgasnetz der Stadtwerke Lübeck zu prüfen sein.

## **12.4 Fernmeldeversorgung**

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

Durch die Deutsche Telekom AG wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet mehrere Telekommunikationsanlagen befinden, die gegebenenfalls von Baumaßnahmen berührt werden und infolge dessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Kostentragung ist in jedem Fall zu klären (gegebenenfalls ist die Maßnahme für den Antragsteller kostenpflichtig). Vor Baubeginn ist die

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine Aufgrabeanzeige bei der Deutschen Telekom AG in Gägelow vorzulegen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können.

## **12.5 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Kalkhorst“ gewährleistet. Die Löschwasserversorgung in Groß Schwansee wurde bisher nur über natürliche und für diesen Zweck ausgebaute Gewässer gesichert. Es ist nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet über eine entsprechend dimensionierte Wasserleitung und eine ausreichende Anzahl von Hydranten gewährleistet werden kann. Der Nachweis ausreichender Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen der technischen Planung zu erbringen.

Die Trinkwasserleitung im Planbereich muß nach Angabe des ZVG erneuert werden. Die Gemeinde schließt mit dem ZVG einen Vertrag zur Absicherung der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung. Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt auf der Grundlage des § 8 der Wassersatzung und im Rahmen der technischen Möglichkeiten des ZVG.

Für die Löschwasserversorgung sind sowohl Hydranten zur Wasserentnahme als auch die Nutzung des neuen Regenwasserrückhaltebeckens in Groß Schwansee vorzusehen. Ebenso kann der Gutshofsee für die Löschwasserbereitstellung zukünftig herangezogen werden.

Die Bereitstellung von benötigtem Feuerlöschwasser aus Regenwasserrückhaltungen, Teichen und Söllen sollte berücksichtigt werden. Geeignet sind der im Plangebiet befindliche Teich und das angrenzende Regenwasserrückhaltebecken.

## **12.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

In Groß Schwansee besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst wird in dem Klärwerk Dassow entsorgt. Sämtliche Hauptentsorgungsanlagen sind vorhanden. Die Hausanschlüsse/Grundstücksanschlüsse sind herzurichten.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass die Schmutzwasserentsorgung des Planbereiches über öffentliche Anlagen gesichert werden kann, die sich bereits im Plangebiet befinden.

#### **12.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Plangebiet dem Einzugsgebiet 9631 - Küstengebiet von Trave bis Tarnewitzer Bach - zugeordnet.

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstückstücken zu versickern oder schadlos abzuleiten. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll der verrohrte Graben zum Wasserbecken hin abschnittsweise geöffnet werden und als leicht mäandrierender Bachlauf über das Gelände geführt werden. Der Abfluss in Richtung Nord-Nordost könnte über ein neu anzulegendes teichähnliches und flach auszumuldenes Stillgewässer erfolgen. Der Aufstau (Stauwehr) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst – Schloss Groß Schwansee. Flächen für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers / Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers können durch Erweiterung des bisherigen Wasserbeckens zum Gutshofsee innerhalb der Hofanlage geschaffen werden. In einem Teilbereich der privaten Wiesenflächen zwischen den Gebieten SO HF 7 und SO HF 9 ist auch eine Retentionsfläche möglich.

Parkgestalterische Absichten mit der Einbindung des mäandrierenden Grabenlaufs und des Gutshofsees können so mit den Belangen des schadlosen Abflusses von Oberflächenwasser in Einklang gebracht werden.

Der ZVG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist, und dem ZVG die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nachzuweisen ist. Da davon auszugehen ist, dass in jedem Falle im Ergebnis der Versickerungsprüfung, unter Berücksichtigung, dass sämtliche Hochbauten errichtet werden, doch Regenwasser abgeleitet werden muss, hat der Erschließer die Anlagen dazu herzustellen und auch die Zustimmung der Wasserbehörde einzuholen. Durch das vorgenannte System der Oberflächenwasserbeseitigung sollen die Voraussetzungen für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers, das nicht versickert werden kann, geschaffen werden.

#### **12.8 Abfallentsorgung**

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

### **13. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft**

#### **13.1 Planungskonzept**

Der grundlegende Konzeptgedanke besteht in der Beibehaltung bzw. Wiederaufnahme der historischen Achsen und Fluchten für den Gutshof und ebenso für die anschließende Parkanlage.

Die Längsachse ist ungefähr von Westen nach Osten ausgerichtet. Quer zur Längsachse durchschneidet diese mittig das Schlossgebäude. Östlich anschließend liegen beiderseits des Schlosses die Seitenflügel der neuen Hofanlage. Der so gebildete Dreiseit-Hof ist an seiner Ostseite offen.

Neu ist jedoch, dass das Hofensemble am östlichen Ende der Längsachse mit 2 einzelnen Baukörpern, die vom eigentlichen Hof etwas abgerückt sind, abgeschlossen wird.

Westlich des Schlosses führt die Achse zunächst über eine Parkwiese, um dann in einen mit beidseitig mit Lindenbäumen bestandenen Weg (Lindenallee) aufzunehmen. Diese Lindenallee ist ein Bestandteil der historischen Gutshofanlage und verläuft bis an den Strand der Ostsee.

Der auch zukünftig unbefestigt und natürlich belassene Strandzugang führt in Fortsetzung der Schloss – Allee- Achse auf einen geplanten Bade- Schwimmsteg zu, der etwa 55 m weit in das Wasser reichen soll. Dazu wird der bisherige Strandzugang in seinem Verlauf korrigiert. Beidseitig erhält der Strandzugang in Fortsetzung der Lindenallee ergänzende Baumpflanzungen. Diese Planungsabsichten stehen im Einklang mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes.

Durch die geplante Bebauung werden versiegelte Flächen, Ruderalflächen, Ackerflächen sowie Park- und Waldflächen überplant.

Vorhandene Grünstrukturen bleiben größtenteils erhalten. Rodungen werden bei der Realisierung des Projektes in geringem Umfang erforderlich.

Von Rodungen betroffen sind insbesondere das zukünftige Rasenparterre zwischen SO HF 4 und SO HF 5 sowie die Flächen innerhalb von SO HF 2 und SO HF 4.

Die 2 Linden vor SO/ HF 5 sowie die 2 linkerhand vor SO/ HF 1 stehenden Linden werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Sie sollen in das neue Gestaltungskonzept integriert werden.

Bei den zu rodenden Gehölzen vor dem Schloss handelt es sich vorrangig um Birken. In der nördlichen Birkenreihe steht des Weiteren 1 Esche. Im Bereich zum Wasserbecken hin befinden sich auf der Fläche einige Zierkirschen.

Die am Wasserbecken stehenden 5 Lindenbäume werden in der Bauphase unvermeidbar stark beeinträchtigt werden. Ihr Erhalt wird als bedenklich erachtet bzw. wäre nur mit hohem Sicherheitsaufwand erfolgreich zu realisieren.

Trotz der zahlreichen Erhaltungsgebote und Flächenentsiegelungen kommt es durch die Neubebauung zu Veränderungen im Naturhaushalt. Die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Boden und Wasser wird neuartig beeinflusst. Der Naturhaushalt erfährt insgesamt eine deutliche Verbesserung in der Bilanz der Nährstoffbelastungen.

Das Landschaftsbild wird verändert, jedoch im ästhetischen Sinne zu seinem Vorteil.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt von prägenden Gehölzen, wie wald- und parkartige Strukturen, Baumreihen, Hecken und Einzelbäume;
- Erhöhung des Grünanteils durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen,
- Rückbau der Bunkeranlage und Abriss der alten Stall- und Nebengebäude, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen

Diese Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der Bauanlagen als Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie als Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt.

### 13.2 Beschreibung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Gestaltungsmaßnahmen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie von Ruderalflächen unerlässlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Hochwertige vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsteil Groß Schwansee wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen:

- Bei flächigen Neuanpflanzungen außerhalb der SO-Flächen in den Park- und sonstigen Grünanlagen sind mit Ausnahme des Innenhofbereiches vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:

#### Bäume 1. Ordnung

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Rot- Buche (*Fagus sylvatica*), Ulme (*Ulmus glabra*)- resistente Züchtungen;

#### Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*);

#### Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

- Bei der Pflanzung von punktuellen und linearen Gestaltungsstrukturen, wie Einzelbäume, Baumgruppen oder –reihen, sind vorzugsweise Laubgehölze der Arten Winter-Linde (*Tilia cordata*), Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Rote Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) zu verwenden. Der Pflanzabstand soll sich an dem vorhandenen Großbaumbestand, soweit benachbart, orientieren.
- Die Vorfläche des Schlosses wird als Rasenparterre angelegt. Zwischen dem Schlossgebäude SO HF 1 und dem Wasserbecken (Gutshofsee) sind keine Gehölze vorzusehen.
- Das Wasserbecken (Gutshofsee) wird auf der Grundlage des mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Parkgestaltungskonzeptes hergestellt.
- Zwischen Sondergebieten SO HF 5, SO HF 7 und dem nördlich anschließenden Park werden „Feriengärten“, sogenannte Themengärten, angelegt. Innerhalb der Feriengärten sind kleinere Einbauten, wie Lauben, Pergolen oder Pavillons möglich. Die sogenannten Feriengärten sind auch innerhalb der Sondergebiete und außerhalb von Baugrenzen zulässig.
- Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen, Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich oder mindestens standortgerecht und heimisch zu ersetzen.
- Bei Verlust von fremdländischen Gehölzen können fremdländische Jungpflanzen nachgepflanzt werden. Bei der Arten- (Sorten-) auswahl ist auf die Wuchseigenschaften und deren Auswirkungen im Parkbild aus gartengestalterischer Sicht zu achten.
- Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten und dauerhaft parkartig zu pflegen. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Beweidung der Wiesenflächen innerhalb der privaten Parkanlagen ist zulässig.
- Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spielflächen ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen unzulässig. Die landschaftliche Situation darf nicht durch Gebäude und andere bauliche Anlagen beeinträchtigt werden.
- Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz ist zusätzlich zum Ballfangzaun eine Einfriedung aus Laubgehölzen vorzunehmen.  
Die Hecke ist als freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die einfriedende Heckenpflanzung ist mindestens in 5,00m Breite, 4-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Tennisplätze sind innerhalb der für Befestigung vorgesehenen Flächen

auszuführen. Die Randbereiche sind als Schotterrasen zu befestigen.

Der Ballfangzaun der Tennisanlage darf, gemessen ab Oberkante Tenne, 5,00 m Höhe nicht überschreiten.

- Parkwege, Nebenwege und sonstige Fuß- und Radwege, darunter der Weg in der Lindenallee, werden ausschließlich in wassergebundener Bauweise ausgeführt; der in seinem Verlauf korrigierte Strandzugang erhält keinerlei zusätzliche Oberflächenveränderungen.
- In die den Baugebieten zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze soll für jeweils 5 Stellplätze 1 Laubbaum gepflanzt werden.  
Die Gemeinschaftsstellplätze sind in einem Schotterrasen-Deckbelag auszubilden.
- Die Flächen A1 und A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Feuchtwiesen bzw. Frischweiden zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Im Umkreis des vorhandenen Kleingewässers ist der Schilfgürtel zu erhalten. In den übrigen Bereichen ist das Schilf durch geeignete Pflegemaßnahmen zurückzudrängen. Je nach dem Zustand der Flächen ist eine Kombination aus Mahd (nur sehr feuchte Bereiche) und Beweidung (höher gelegene Flächen) möglich.
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dem Vorhaben im Geltungsbereich zugeordnet.

### **13.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Für die Eingriff-/ Ausgleichsermittlung wird aufgrund der Verfahrensdauer das bis zur Veröffentlichung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in Mecklenburg- Vorpommern anerkannte „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ aus in Schleswig- Holstein angewandt.

#### **13.3.1 Eingriffsermittlung**

##### **Erläuterungen zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsmethodik**

Die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ist an das in Schleswig-Holstein ausgearbeitete Maßstabsmodell „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, Entwurfsstand von März 1992, angelehnt.

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wieder. Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit den im „Kompensationsverfahren“ empfohlenen Wertfaktoren für ein Biotop ermittelt.

Der Bestands- Biotopwert (hier WERTSTUFE) richtet sich einerseits nach dem Grad der Natürlichkeit in Verbindung mit Strukturvielfalt, Seltenheit und Schutzbedürftigkeit sowie andererseits bei deutlich

urban geprägten Standorten nach dem Grad der Versiegelung in Verbindung mit Strukturvielfalt und Nutzungsintensität.

Als Richtwerte dienen:	Wertstufe
Vollversiegelung	0,00
Intensivacker	1,00
Naturnahe Kleinbiotope, struktureiche Biotopkomplexe (ältere Parkanlage)	3,00
Natürliche und weitestgehend ungestörte Biotope/ -komplexe	4,00

Die vorhandenen aufgelassenen Frischwiesen, Frischweiden, Tritt- und Staudenfluren sind in ihrer Ausprägung und ihrem Wert sehr unterschiedlich zu beurteilen.

Nachfolgend wird die Bewertung der einzelnen Biotoptypen vorgestellt und begründet: § 20 -Geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V  
§ 27 -Geschützte Allee gemäß § 27 LNatG M-V  
BWB -Besonders wertvoller Bereich

### **Einordnung der Biotoptypen in die Wertstufen**

#### Wertstufe 4,00

-Flachwasserzone der Ostsee mit Kiessubstrat, makrophytenreich (KMH / BWB).

Begründung: Natürlicher und weitestgehend ungestörter Lebensraum.

#### Wertstufe 3,50

- -Intensiv genutzter (aber natürlicher) Sandstrand (KSI) an der Außenküste, Lübecker Bucht; Intensivnutzung zum Baden, Sonnen und Spazieren überwiegend in den Sommermonaten von Mitte Mai bis Mitte September.

Begründung: wie vor., jedoch Wertabzug aufgrund der saisonalen Störungen.

#### Wertstufe 3,00

-Naturnaher Tümpel (SKT / § 20), Kleingewässer im Nordwesten, mit

-Schilfröhricht (VRP / § 20) als schmalen umgebenden Gürtel;

-Dünengehölz (KDH / § 20),

Gehölzbestand heimischer Baumarten (Stiel-Eiche, Pappel) mit breitem Schlehensaum nördlich des Kolonnenweges im Küstenstreifen;

-Dünengebüsch (KDH / § 20),

Dünengebüsch nördlich des Kolonnenweges mit Rot-Schwingel, Land- Reitgras, Sand- Segge, Ölweide und Sanddorn;

-Struktureiche ältere Parkanlage (PPR / BWB),

Baumbestände südwestlich und nördlich des Gutshauses mit z.T. waldähnlichem Charakter;

-Geschlossene Lindenallee (BAG / § 27),

älterer Baumbestand, ausgewachsene Kopfbäume.

Begründung: Naturnahe Kleinbiotope oder strukturreiche Biotopkomplexe.

Wertstufe 2,50

- degradiertes Schilfröhricht (VRPew / § 20),  
Röhricht, stark entwässerter Standorte, am Nordostrand des Plangebietes hinter der Gutshofanlage;
- Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte, aufgelassen (GFRag/ § 20),  
Feuchtgrünland mit Orchideenbestand zwischen dem naturnahen Tümpel und den ehemaligen Bunkeranlagen, tlw. mit Seggenrieden.

Begründung: Degradationsstadien halbnatürlicher Lebensräume.

Wertstufe 2,00

- Kammgras- Frischweide (GMWagK / BWB)  
Frischweide mit Dominanz des Weide- Kammgrases, ansonsten Arten der benachbarten Frischweiden;
- Landröhricht (VRL / § 20)  
Landröhricht im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches;
- Sonstiges Feuchtgrünland (GFD / BWB)  
frisches bis feuchtes Grünland im nordwestlichen Bereich (östlich des Kleingewässers) mit hohem Anteil an *Agrostis stolonifera*, *Festuca rubra*, *Deschampsia caespitosa*, *Poa pratensis* – relativ artenarmes Grünland mit Verbuschungstendenz.

Begründung: Degradationsstadien halbnatürlicher Lebensräume mit hohem standortheimischen Artenspektrum.

Wertstufe 1,75

- Frischweide (GMWagRS / BWB)  
Frischweide im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, Dominanz des Roten Straussgrases und Rotschwingels, Übergangstendenzen zu ruderalisiertem Sandmagerrasen sind vorhanden;
- Pionierfluren der ruderalen Säume (RHP / - )  
ruderaler Pionier-, und Trittflur südlich des Kolonnenweges mit z.T. offenem Sandboden, Landreitgrasflur und Verbuschung durch Öl- Weide, etwas Birke und Sanddorn (Übergangstendenz zum Dünengebüsch).

Begründung: Degradationsstadien halbnatürlicher Lebensräume mit geringerem standortheimischen Artenspektrum.

Wertstufe 1,50

- Frischwiese (GMFag / BWB),  
aufgelassene Frischwiese zwischen den Bunkeranlagen und der Lindenallee mit Dominanz des Knäuelgrases und der Quecke – Übergangserscheinungen zur ruderalen Trittfluren vorhanden, stellenweise *Tanaceto- Artemisietum* vorhanden, teilweise auch kleine Bestände des Landreitgrases, einige kleine Gebüschgruppen;

- Frischwiese, aufgelassen, mit Gehölzaufwuchs in Richtung Vorwaldstadium (GMFag / BWB) → (WVB / BWB),  
älteres Sukzessionsstadium mit Jungeschenaufwuchs nördlich der Lindenallee am Parkrand;
- Aufgelassene Gärten mit Großbaumbestand im Hofbereich (PGBag / BWB).

Begründung: Auflassungs- oder Ruderalstadien der stärker kulturbeeinflussten Lebensräume mit geringerem standortheimischen Artenspektrum.

#### Wertstufe 1,25

- Frischwiese (GMFag / BWB),  
Frischwiese auf und an den Bunkeranlagen mit hohem Anteil an Quecke und Knäuelgras, außerdem auch Rotschwengel, Rotes Straußgras und Landreitgras vorhanden; durch die Auflassung Tendenzen zur Entwicklung von ruderalen Stauden- sowie Trittfuren (hier Bereich der ehemaligen Bunkeranlage);
- Ruderales Trittfuren (RTT) und ruderales Staudenfuren (RHU) in der Hofanlage;
- Staudenfuren der aufgelassenen Gärten (PGNag / RHU / - )

Begründung: Stark kulturbeeinflusste Lebensräume mit geringerem standortheimischen Artenspektrum.

#### Wertstufe 1,00

- Ackerfläche südlich der Lindenallee (ACL / - );
- künstliche, naturferne Gewässer/ Bassin bzw. Gutshofsee (SYS / - );

Begründung: Stark kulturbeeinflusste Lebensräume mit geringem standortheimischen Artenspektrum.

#### Wertstufe 0,75

- Zierrasen, aufgelassen (PERag / - ).

Begründung: Stark kulturbeeinflusste artenarme Lebensräume.

Die Wertigkeit der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Gutshofes ist unterschiedlich einzuschätzen. Insgesamt dominieren auf den Freiflächen ruderales Trittfuren (RTT) und ruderales Staudenfuren (RHU) mit verschiedensten Übergangstendenzen zu degradierten Frischwiesen mit Knäuelgras- und Queckendominanz. Kleinflächig kommen auch ruderalisierte Frischweidenparzellen (GMWag) mit Dominanz von Rotschwengel und Straußgras vor.

Diese hofnahen Flächen werden den Biotoptypen Staudenfuren der aufgelassenen Gärten (PGNag/ RHU / - ) der ruderalen Tritt- und Staudenfuren (RTT/ RHU / - ) zugeordnet. Die Wertigkeit dieser Freiflächen wird mit 1,25 (siehe Wertstufe 1,25) eingeschätzt.

Teilflächen vor dem Schlossgebäude sind mit artenarmen Zierrasen (PER) bewachsen. Artenarme Zierrasen wird mit 0,75 bewertet.

Die vorhandenen Gehölzbestände außerhalb des Parkes im Hofbereich stehen überwiegend in aufgelassenen ehemaligen Gärten (PGBag) und ihre Vitalität ist von unterschiedlicher Qualität. Die

aufgelassenen Gärten mit Großbaumbestand werden mit der Wertigkeit 1,50 (siehe Wertstufe 1,50) eingeschätzt.

### 13.3.2 Bestandsbewertung

TABELLE 3 - Zustandsbewertung vor dem Eingriff

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- Faktor	Wert- einheit
Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereiches, denen in der 4. Spalte (Spalte Werteinheit) kein Wert zugeordnet worden ist ( - ), werden durch das geplante Vorhaben nicht wertmindernd oder wertsteigernd bzw. flächenändernd berührt.			
<b>Versiegelte Flächen</b> -Gebäudebestand (OXS, ODTAg) -versiegelte Strassen und Wege (OVL, OVW)	22.350,00	0,00	0,00
-Abwasser-Pumpstation (OWP)	100,00	0,00	-
<b>Vegetationsfreie Flächen</b> -unvers. Wege und Kiesflächen (OVD, OVU, OBD), einschl. Waldparkweg	10.500,00	0,25	2.625,00
<b>Ackerflächen (ACL)</b>	10.060,00	1,00	10.060,00
<b>Wasserflächen</b> -Ostsee (KMH) - BWB	1.400,00	4,00	5.600,00
-Bassin Gutshof (SYS), sonstiges naturfernes Klein- gewässer	2.000,00	1,00	2.000,00
-Naturnaher Tümpel (SKT) -§ 20	450,00	3,00	-
-Röhrichtgürtel (VRP) § 20	950,00	3,00	-
<b>Intensiv genutzter Sandstrand (KSI)</b>	700,00	3,50	-
<b>Röhrichte und Riede</b> -Degrad.Schilfröhricht (VRP) -§ 20	1.590,00 3.150,00	2,50 2,00	- 6.300,00
-Landröhricht (VRL) -§ 20			
<b>Ruderale Pionierflur (RHP) am Kolonnenweg</b>	400,00	1,75	700,00
<b>Naturnahe Gehölze</b> -Dünengehölz (KDH) -§ 20	2.680,00	3,00	-
-Ältere Parkanlage (PPR) -BWB	39.465,00	3,00	118.395,00
-Lindenallee (BAG) -§ 27	3.450,00	3,00	-

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- Faktor	Wert- einheit
-----------	-----------------------------	-----------------	------------------

<b>Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte (GFR) § 20</b>	2.820,00	2,50	7.050,00
<b>Sonstiges Feuchtgrünland (GFD) -BWB</b>	3.725,00	2,00	7.450,00
<b>Aufgelassene Frischweide / Kammgrasweide (GMWagK) -BWB</b>	2.490,00	2,00	4.980,00
<b>Aufgelassene Frischweide/ Rot-Schwingel - Straußgrasweide (GMWagRS) -BWB</b>	6.745,00	1,75	11.803,75
<b>Aufgelassene Frischwiese (GMFag) –BWB mit Übergängen zu</b>	5.350,00 (an der Allee)	1,50	8.025,00
<b>Ruderales Tritt- und Staudenfluren frischer bis trockener Standorte (RTT/ RHU) mit Quecken- und Knäuelgras-Dominanz (unterschiedliche Qualitäten)</b>	7.400,00 (an den Bunkern)	1,25	9.250,00
<b>Aufgelassene Gartenflächen (PGBag) -BWB mit Großbaumbestand</b>	7.600,00	1,50	11.400,00
<b>Vorwaldsukzession (WVB) aus aufgelass. Frischwiese (GMFag) -BWB</b>	550,00	2,00	1.100,00
<b>Ruderales Tritt- und Staudenfluren frischer bis trockener Standorte (RTT / RHU) im Hofbereich</b>	11.200,00	1,25	14.000,00
<b>Staudenflur der aufgelass. Gärten (PGNag/ RHU)</b>	9.400,00	1,25	11.750,00
<b>Zierrasen, aufgelassen (PERag)</b>	2.925,00	0,75	2.193,75
<b>Gesamtfläche :</b>	<b>159.450,00</b> <b>m<sup>2</sup></b> <b>(15,945 ha)</b>		
<b>Summe der Bestandswertpunkte :</b>			<b>234.682,50</b>

### 13.3.3 Kompensationswertermittlung

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den angenommenen Wert der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 25 Jahre nach Realisierung und Abschluss des im B-Plan dargestellten Vorhabens und aller enthaltenen Grünordnungsmaßnahmen wider.

Bei der Kompensationswertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie z.B. die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern oder die Entwicklung von extensivem artenreichen Grünland zur Erlangung von Struktur und Reife und damit ökologischer Funktionserfüllung Zeit brauchen. Deshalb werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen, als bei gestandenen gleichartigen Biotoptypen.

Zur Berechnung des Versiegelungsgrades wurde neben der Grundflächenzahl das Maß für eine zulässige GRZ- Überschreitung durch Nebenanlagen berücksichtigt, was bedeutet, dass z.B. durch Stellplätze und den zugehörigen Zufahrten zusätzlich bis max. 50 % der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) überbaut werden dürfen.

Im folgenden ist eine Begründung der Wertveränderungen und die Wertneuermittlung gemäß Tabelle 3 dargestellt.

Die Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan zum B- Plan näher beschrieben.

Durch die geplanten Vorhaben werden Flächen unterschiedlicher Nutzungen - überwiegend Acker- und ruderale Tritt- und Staudenfluren - beansprucht.

Die mit überplanten Bereiche mit park- und waldartigen Charakter bleiben von der Baumaßnahme weitestgehend unbeeinträchtigt und erleiden durch die festgesetzten Erhaltungsgebote keine Wertminderung.

Wertvolle Biotopbereiche wie Feuchtwiesen und Dünenbereiche sollen ebenfalls erhalten bzw. durch naturschutzgerechte Nutzung gefördert werden.

Die geschützten Biotope sind nachfolgend aufgeführt und in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Bio 1	Küstendünengebüsche und Küstendünengehölze;
Bio 2	Naturnaher Tümpel, Schilfröhricht, Schilf-Landröhricht (in Ausgleichsfläche A 1), Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte (in Ausgleichsfläche A 1)
Bio 3	Schilf-Landröhricht (in Ausgleichsfläche A 1)
Bio 4	Strauchhecke
Bio 5	Schilfröhricht

Die Baugebiete liegen hauptsächlich im Bereich von bereits im Bestand baulich genutzten Flächen. Diese wiederum unterliegen zusammen mit den umliegenden Freiflächen der Schloss-/ Gutshofanlage neben den naturschutzrechtlichen auch gleichzeitig denkmalpflegerischen gesetzlich geregelten Erfordernissen.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet erforderlich.

- Die Fläche A 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Feuchtwiese und Frischweide dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Im Umkreis des vorhandenen Kleingewässers ist der Schilfgürtel zu erhalten. In den übrigen Bereichen ist das Schilf durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zurückzudrängen. Je nach Zustand ist eine Kombination aus Mahd (nur sehr feuchte Bereiche) und Beweidung möglich.
- Die Fläche A 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Frischwiese/ -weide dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Die Realisierung der festgesetzten und gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind den Vorhaben der Gutshofanlage zugeordnet und proportional dem Baufortschritt und nach Eingriffsumfang zu realisieren.

TABELLE 4 - Biotopwertermittlung nach den Planungsabsichten  
(nach den Eingriffen)

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Wertsumme
<b>Bauflächen:</b>			
<b>SO-HF 1 (Haupthaus)</b>	<b>1.510,00</b>		
GRZ 0,40, davon			
-versiegelte Fläche	604,00	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	302,00	0,00	0,00
-privates Grün (PSA)	604,00	1,00	604,00
<b>SO-HF 2</b>	<b>1.950,00</b>		
GRZ 0,35, davon			
-versiegelte Fläche	682,00	0,00	0,00
- zzgl. 50% f. Nebenanl.	341,00	0,00	0,00
-privates Grün (PSA)	927,00	1,00	927,00
<b>SO-HF 3,</b>	<b>2.930,00</b>		
GRZ 0,35, davon			
-versiegelte Fläche	1.026,00	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	513,00	0,00	0,00
-privates Grün (PSJ)	1.591,00	1,00	1.273,00

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Wertsomme
<b>SO-HF 4</b>	<b>4.465,00</b>		
GRZ 0,35, davon			
-versiegelte Fläche	1.562,00	0,0	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	781,00	0,0	0,00
-privates Grün (PSJ)	2.122,00	1,00	2.122,00
<b>SO-HF 5</b>	<b>2.745,00</b>		
GRZ 0,35, davon			
-versiegelte Fläche	960,00	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	480,00	0,00	0,00
-privates Grün (PSA)	1.305,00	1,00	1.305,00
<b>SO-HF 6</b>	<b>5.440,00</b>		
GRZ 0,35, davon			
-versiegelte Fläche	1.904,00	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	952,00	0,00	0,00
-privates Grün (PSJ)	2.584,00	1,00	2.584,00
<b>SO-HF 7</b>	<b>4.690,00</b>		
GRZ 0,35, davon			
-versiegelte Fläche	1.642,00	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	821,00	0,00	0,00
-privates Grün (PSJ)	2.227,00	1,00	2.227,00
<b>SO-HF 8</b>	<b>1.510,00</b>	-	-
GRZ 0,30, davon			
-versiegelte Fläche	454,00	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanlagen	227,00	0,00	0,00
-privates Grün (PSJ)	829,00	1,00	829,00
<b>SO-HF 9</b>	<b>1.405,00</b>	-	-
GRZ 0,30, davon			
-versiegelte Fläche	422,00	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	211,00	0,00	0,00
-privates Grün	772,00	1,00	772,00

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Wertsomme
<b>SO-HF 10</b>	<b>405,00</b>	-	-
GRZ 0,25, davon			
-versiegelte Fläche	102,00	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	51,00	0,00	0,00
-privates Grün (PSJ)	252,00	1,00	252,00
<b>SO- GSt</b>	<b>4.700,00</b>	<b>0,20</b>	<b>940,00</b>
<b>SO- V</b>	<b>(4.800,00)</b>	-	-
GRZ 0,30, davon			
-versiegelte Fläche	<b>1.500,00</b>	0,00	0,00
-zzgl. 50% f. Nebenanl.	<b>750,00</b>	0,00	0,00
-privates Grün (PSJ)	<b>2.000,00</b>	1,00	2.000,00
-Einfriedungshecke (BHJ) –BWB	<b>550,00</b>	2,00	1.100,00
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>(15.400,00)</b>		
davon			
-Strasse, vollversiegelt (OVL, OVW)	<b>2.600,00</b>	0,00	0,00
-Wege, teilversiegelt (OVU, OBD)	<b>3.750,00</b>	0,20	750,00
-Straßenbegleitgrün ohne Baumpflanzungen	<b>1.750,00</b>	1,25	2.187,50
-unbefestigte Wege (OVD), einschl. Waldparkweg	<b>3.300,00</b>	0,25	825,00
-Lindenallee/ Kopfbäume (BAG) -§ 20	<b>3.450,00</b>	3,00	-
-Verkehrinsel,Rasen (PER)	<b>200,00</b>	0,75	150,00
<b>Ver- und Entsorgung</b>			
davon			
-Abwasserpumpstation	<b>100,00</b>	0,00	-

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Wertsomme
<b>Park- und Grünflächen</b>			
davon			
-Gehölzbestand auf Wiesen (PHY), Erhaltungsgebote für Gehölze im Gutshof	6.150,00	2,50	15.375,00
-Lehr- und Spielgarten (PSJ)	5.950,00	1,00	5.950,00
-Tennisplatz (PZO)	1.050,00	0,10	105,00
-Ältere Parkanlage (PPR)	30.460,00	3,00	91.380,00
-Parkwiesen im Schlosshof (PER)	11.450,00	1,50	17.175,00
-Parkwiesen zwischen Schloss und Allee (PEG)	8.400,00	2,00	16.800,00
-Rasenparterre (PER)	3.130,00	0,75	2.347,50
-Themengarten (PER)	4.800,00	1,25	6.000,00
-Pavillon (PZS)	320,00	0,10	32,00
<b>Maßnahmeflächen</b>			
-Extensivgrünland, frische bis feuchte Mähwiese A 1 (GMF / BWB)	15.610,00	2,25	35.122,50
-Extensiv- Weidegrünland A 2 (GMW / BWB)	10.060,00	1,75	17.605,00
<b>Wasserflächen</b>			
-Ostsee (KMH)	1.050,00	4,00	4.200,00
-Schwimmsteg, saisonal	350,00	2,50	875,00
-Bassin Gutshof (SYS)	2.600,00	0,50	1.300,00
-Naturnaher Tümpel (SKT) § 20	450,00	3,00	-
-Schilfröhricht (VRP) § 20	950,00	3,00	-
<b>Strand und Dünen</b>			
-Intensiv gen. Sandstrand (KSI)		3,50	-
-Dünenwald (KDH)	700,00	3,00	-
	2.680,00		
<b>Sumpfflächen</b>			
-Degradiertes Schilfröhricht (VRP) -§ 20	1.590,00	2,50	-
			-
<b>Gesamtfläche :</b>	<b>159.450,00 (15,94 ha)</b>		
<b>Ausgleichswert :</b>			<b>235.114,50</b>

#### **13.3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Die Bestandswertermittlung ergibt die Summe von :

**- 234.682,50 Biotopwertpunkten.**

Die Biotopwertermittlung nach Durchführung aller Bebauungsplanabsichten und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches ergibt die Summe von :

**+ 235.114,50 Biotopwertpunkten.**

Bei der Gegenüberstellung des Bestands- und des Eingriffs-Kompensationswertes ergibt sich einen Wertzuwachs um + **432,00** Biotopwertpunkte, d.h. der Eingriff durch die geplanten Vorhaben kann ausgeglichen bilanziert werden. Damit kann der mit der Überplanung des Gebietes verursachte Eingriff ohne zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im naturschutzfachlichen Sinne ausgeglichen werden.

#### **13.3.5 Ersatzmaßnahmen für Baumrodungen**

Grundsätzlich wird für die Baumaßnahmen auf die besondere Einhaltung der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Der Hinweis wird mit Hinblick auf den Verzicht von Schutzabständen zu den vorhandenen Gehölzbeständen sowie aufgrund möglicher längerfristiger Grundwasserabsenkungen für die geplante Tiefgarage und die unterirdischen Durchgänge in den Sondergebieten HF 1 bis HF 5 erforderlich.

Im B-Plan werden insgesamt 31 Stück Großbäume als Neupflanzungen festgesetzt. Davon werden 15 Stück mit einem Stammumfang von 25- 30cm in Verlängerung der Lindenallee im Dünenwald gepflanzt. Weitere 16 Stück werden an der Wendeschleife und auf der Südseite der Hofzufahrtsstrasse als Baumreihe mit einem Stammumfang von 16- 18cm gepflanzt. Sie dienen als Ersatzpflanzung für die notwendige Rodung von 15 Stück Bestandsbäumen im Gutshof (12 Stück) bzw. im Dünenwald (3 Stück). Damit werden die Ersatzbaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

Für das ästhetische Schutzgut Landschaftsbild wurde auf eine gesonderte Bilanz verzichtet. Es ist bereits im Vorfeld dargestellt worden, dass sich die äußere Gestaltung der Anlage wie auch die baulichen Planungsziele an historisch überbrachte Vorgaben anlehnt. Die überbaute Fläche innerhalb des Plangebietes erhöht sich gegenüber der ursprünglichen Bebauungsdichte nicht. Hinsichtlich der Höhenvorgabe für die Neubebauung werden Festsetzungen getroffen, die sich maßgeblich an der Gebäudehöhe des Haupthauses (Schloss) orientieren. Die vorhandene Umsäumung innerhalb des Plangebietes bleibt erhalten. Sie wird als erhaltend festgesetzt. Darüber hinaus werden im Umfeld Anpflanzungen vorgenommen, die eine weitere Umsäumung unterstützen. Eine Beeinträchtigung des Landschafts-

bildes lässt sich somit für den Bereich des ehemaligen Gutshofes ausschließen.

Durch die Errichtung des Badesteges sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Sie werden minimiert, indem dieser Badesteg als Schwimmsteg nur saisonal befristet benutzt wird. Er wird nicht als ständiger See- und Badesteg vorgehalten werden, sondern aus schwimmenden Pontons gestaltet. Somit lässt sich eine jahreszeitlich befristete Nutzung gewährleisten. Diese Konstruktion hält auch den küstenbedingten Einflüssen stand. Da sie sich unmittelbar auf der Wasseroberfläche befindet, kann eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild weitgehend vermieden werden.

### **13.3.6 Standorte für Ersatzaufforstungen aufgrund der Waldumwidmung**

Für die im Planverfahren beantragte Waldumwandlung im Bereich des Schlosses sind Ersatzaufforstungen nach dem Landeswaldgesetz M-V gesetzlich vorgeschrieben.

Die Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung beziehen sich auf den Bereich des Parks südwestlich des Schlosses mit einer Flächengröße von 1,7 ha. Die Ersatzaufforderung mit einer Flächengröße von 3,5 ha wird in der Gemarkung Tarnewitzerhagen realisiert. Damit wird das von der Forstbehörde festgelegte Ersatzverhältnis von 2 : 1 erfüllt.

Die Ersatzaufforstung erfolgt mit standortgerechten Baumarten und den in Mecklenburg-Vorpommern geltenden Pflanzverbänden einschließlich Kultursicherung, Zaunbau und der für Mecklenburg-Vorpommern geforderten Pflanzwarenherkunft. Die Beseitigung oder Beschädigung von am Ersatzstandort vorhandenen Gehölzbeständen ist unzulässig.

Die Maßnahmeflächen wurden mit Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Forstbehörde abgestimmt.

Die Standorte für die Ersatzaufforstungen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Niederung Tarnewitzer Bach und Santower See“ und müssen deshalb der Landschaftstypik entsprechen. Die geplanten Waldstücke entsprechen dem Landschaftscharakter in der Niederung des Tarnewitzer Baches und bilden eine Fortführung der Gehölzflächen bei Oberhof und am Eulenkrug.

#### **Maßnahmebeschreibung Waldentwicklung Tarnewitzerhagen**

Von den vom Vorhabenträger bereitgestellten Flurstücken sind folgende Flächen für die Erstaufforstung vorgesehen:

Gemarkung Tarnewitzerhagen, Flur 1,

Flurstück 1 : 0,35 ha,

Flurstück 2 : 0,30 ha,

Flurstück 12 : 1,07 ha,

Flurstück 92 : 1,78 ha.

Die Flurstücke 1 und 2 sind brachliegende Flächen eines ehemaligen Bauernhofes. Die Flurstücke 12 und 92 werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Kopfweiden entlang der Gräben prägen das Gehölzbild der Niederung mit. Weiterhin sind Schwarzerlen im östlichen Übergang zur Niederung und eine Lindenpflanzung auf dem Grundstück 92 vorhanden.

Hecken grenzen das Gebiet nach Süden und teilweise nach Westen zum Feldweg ab. Außerhalb des Niederungsbereiches werden die Flächen intensiv als Acker und Weide genutzt. Gliedernde Elemente sind die teilweise vorhandenen Feldhecken.

Entwicklungsziel ist ein sich natürlich entwickelndes Waldstück im Übergangsbereich zur Grünlandniederung des Tarnewitzer Baches. Damit soll die Strukturvielfalt des Naturraumes erhöht und sein ökologisches Potential erweitert werden. Gleichzeitig hat die Pflanzung eine abpuffernde Wirkung auf den direkten Niederungsbereich gegenüber den intensiv genutzten Ackerflächen westlich des Feldweges.

Entlang der Ränder der Waldanpflanzungen soll ein ca. 5,0 m breiter Strauchsaum zur Unterstützung der naturnahen Entwicklung angelegt werden.

An den Übergängen zu feuchteren Bereichen ist besonders die Schwarzerle und die Gemeine Esche zu verwenden. Die Stiel- Eiche kommt vermehrt in höherer Lage zum Einsatz.

Zur Sicherung der Pflanzung vor Wildverbiss sind in den ersten Jahren Einfriedungen mit Wildschutzzäunen vorzunehmen.

Folgende Gehölzarten werden zur Ersatzaufforstung empfohlen:

Bäume 1. Ordnung,

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Berg Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Bäume 2. Ordnung,

Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Eberesche oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher

Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds- Rose (*Rosa canina*) und andere Wildstrauchrosen- Arten, Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

### **13.3.7 Kosten der Gemeinde für die Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstungen**

Auf eine Kostenschätzung für die Grünmaßnahmen wird verzichtet, zumal es sich hier im wesentlichen um ein vorhabenbezogenes Projekt handelt. Der Vorhabenträger wird selbst die Maßnahmen für Gestaltung, Erhaltung, Ausgleich und Ersatz übernehmen. Da sich einzelne Gestaltungsabsichten noch gering ändern können, wird auch hierfür auf die Kostenschätzung verzichtet.

Da der Träger der Maßnahmen ohnehin eine Vielzahl der Arbeiten selbst ausführen wird, wie Anpflanzungen, Fertigstellungspflegearbeiten und Entwicklungspflegearbeiten, ist eine Kostenschätzung kaum repräsentativ.

Folgekosten für die Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstungen entstehen der Gemeinde Kalkhorst ebenfalls nicht. Einnahme-  
maßnahmen zur Deckung dieser Kosten sind deshalb nicht notwendig.

#### **14. Immissionsschutz**

##### **14.1 Schallimmissionen**

Störende Lärmimmissionen, die durch motorisierten Straßenverkehr innerhalb von Groß Schwansee verursacht werden, können nur entlang der Lindenstraße und der Straße nach Kalkhorst im südlichen Bereich der Ortslage entstehen.

Da sich das Schloss jedoch am nordöstlichen Ende des Ortes befindet, ist das Gebiet von dem anfallendem Lärm nur gering betroffen .

Durch eine gezielte Lenkung des Fremdenverkehrs soll die Verkehrsbelastung innerhalb des Ortes stark reduziert werden. Schon im Bereich des südlichen Ortseinganges soll der Besucherstrom entlang des Plattenweges/Kolonnenweges zum bereits hergestellten Parkplatz in der Nähe des Strandes geleitet werden. Die Dorfstraße soll lediglich der Erschließung des Ortes und des zu entwickelnden Schlossbereiches dienen, so dass der Durchgangsverkehr zum Strand über die Dorfstraße weitestgehend ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 2 und für den Bebauungsplan Nr. 9 hat sich die Gemeinde Kalkhorst mit der Verkehrsproblematik beschäftigt. In den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 9 wurde auf eine Schalluntersuchung zurückgegriffen, die diese Absicht zur Verkehrsregelung bereits berücksichtigt hat. In den genannten Bebauungsplänen wurden entsprechende Verkehrsbewegungen auch aus dem Schlossbereich berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose wurden Festsetzungen für die am Ortseingang gelegenen Bebauungspläne getroffen, um sicherzustellen, dass hier die nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, erforderlichen Richtwerte, Orientierungswerte, eingehalten werden können.

##### **14.2 Geruchsimmissionen**

Da das B-Plangebiet im Süden und Südosten und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, ist mit einer eventuellen Geruchsbelästigung, z.B. durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen. In dieser landwirtschaftlich geprägten Region muss die zeitweise Belästigung durch das Ausbringen von Gülle hingenommen werden.

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

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Schloss Groß Schwansee“ in Groß Schwansee soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für Vorhaben beabsichtigt.

Die Realisierung der festgesetzten und gekennzeichneten Ausgleichs-  
maßnahmen A 1 und A 2 innerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes Nr. 1 für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Ersatzaufforstungen in der Gemarkung Tarnewitzerhagen sind dem privaten Vorhabenträger der Gutshofanlage zugeordnet und proportional dem Baufortschritt entsprechend dem Eingriffsumfang zu realisieren.

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

### **16.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **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 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen**

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 nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

#### **16.4 Munitionsfunde**

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, wurde in der Stellungnahme vom 18.08.1999 mitgeteilt, dass das geplante Gebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

#### **16.5 Meeresschwimmbad**

Für die Errichtung der anlagenbezogenen Meerestherme ist im Bereich der Ostseeküste eine Pumpe zur Meerwasserentnahme vorgesehen. Eine Festsetzung und Einbeziehung innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

#### **16.6 Gewässerschutzstreifen**

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von den Küstenlinien gelegene Bereiche befinden sich innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Die Ausnahmegenehmigung ist die Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes SO V.

#### **16.7 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet des Küstenbereichs (Rückstaubereich Schwanseer Graben). Bei eventuellen Hochwasserereignissen kann es zu Überschwemmungen kommen. Mögliche Schadensansprüche gegenüber der Wasserbehörde sind auszuschließen.

Die niedrig liegenden Grünlandbereiche sollen nicht mit Gebäuden bebaut werden, so dass hier keine unmittelbare Gefahr besteht. Der Überschwemmungsbereich wird nur in einem äußersten Randbereich tangiert. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung zu erwirken. Die anderen Bauflächen orientieren sich am vorhandenen Bestand. Im SO-V sind im Bedarfsfall entsprechende bauliche Anlagen zum Hochwasserschutz vorzusehen.

Innerhalb des Sondergebietes SO- V, in dem der Bemessungshochwasserstand von 3,00 m über HN bei Errichtung baulicher Anlagen überschritten wird, sind objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung vorzusehen.

### **16.8 Baudenkmale**

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die Notwendigkeit von Hinweisen auf das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen. Insbesondere sind die Belange des § 6 zur Erhaltungspflicht und des § 7 zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Genehmigungsvorbehalt, zu beachten.

Die Gemeinde hat im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen mit den für Denkmalpflege zuständigen Behörden und Stellen, dem Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde unter Beisein der Vorhabenträger geführt. Die Ziele und Absichten der Gemeinde und der Vorhabenträger konnten nicht vollständig in Einklang gebracht werden mit den Zielstellungen des Landesamtes für Denkmalpflege. Hier betrifft es insbesondere die beiden Anbauten links und rechts vom Schloss. Eine Errichtung der Gebäude ist aber zur Wahrung der Ziele und Absichten der Gemeinde dringend erforderlich. Für die langfristige Nutzung des Schlosses sind die Anbauten zwingend erforderlich. Deshalb hat die Gemeinde auch nach vielen Abstimmungen daran festgehalten. Beweggrund für die Gemeinde war und ist, dass in der historischen Hofanlage kaum noch Gebäude vorhanden sind. Der Vorhabenträger bemüht sich sehr intensiv, das Schloss zu sanieren und auch den ehemaligen Reitstall zu sanieren. Von den übrigen Gebäuden sind keine mehr vorhanden. Dennoch besteht die Absicht, die historische orthogonale Struktur aufrecht zu erhalten und den Teich entsprechend zu integrieren. Aus der Sicht der Betreibung der Anlage ist die Möglichkeit der Anbauten, die mit der Denkmalpflege dann in der einzelnen Ausführung abzustimmen sind, dringend erforderlich. Die Gemeinde sieht in der Entwicklung eine maßvolle Entwicklung. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die orthogonale Struktur die Ziele und Absichten der Denkmalbehörde sehr wesentlich berücksichtigt. Dies insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass kaum noch Gebäude der ursprünglichen Anlage vorhanden sind.

### **16.9 Hinweise zu Leitungen**

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl an Leitungen vorhanden. Die Umverlegung von Leitungen ist beabsichtigt und notwendig. Leitungen sind zu Lasten des Verursachers und in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und/ oder Entsorger um zu verlegen.

Innerhalb der Planzeichnung wurden vorhandene Leitungssysteme dargestellt, soweit sie durch die entsprechende Ver- und Entsorgungsträger bekannt gegeben wurden. Es handelt sich hier um Anlagen und Leitungen der e.dis, des Zweckverbandes Grevesmühlen und des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben- Küste.

### **16.10 Waldschutzabstandsunterschreitung**

Die Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG aus Gründen des Denkmalschutzes bezieht sich auf die Baugebiete:

- Baugebiet SO-HF3
- Baugebiete SO-HF 5 und 7
- Themengärten

Der verbleibende Waldabstand ist von baulichen Anlagen jeder Art, auch genehmigungsfreier, freizuhalten.

### **16.11 Sicherheit der Schifffahrt**

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb hindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irre führen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher dem Wasser- und Schifffahrtsamt von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahmen vorzulegen.

17. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 7. Juni 2001.

Kalkhorst, den *05.10.04*



Neick  
Bürgermeister  
der Gemeinde Kalkhorst



18. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst  
durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50