

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

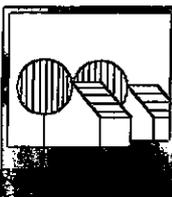
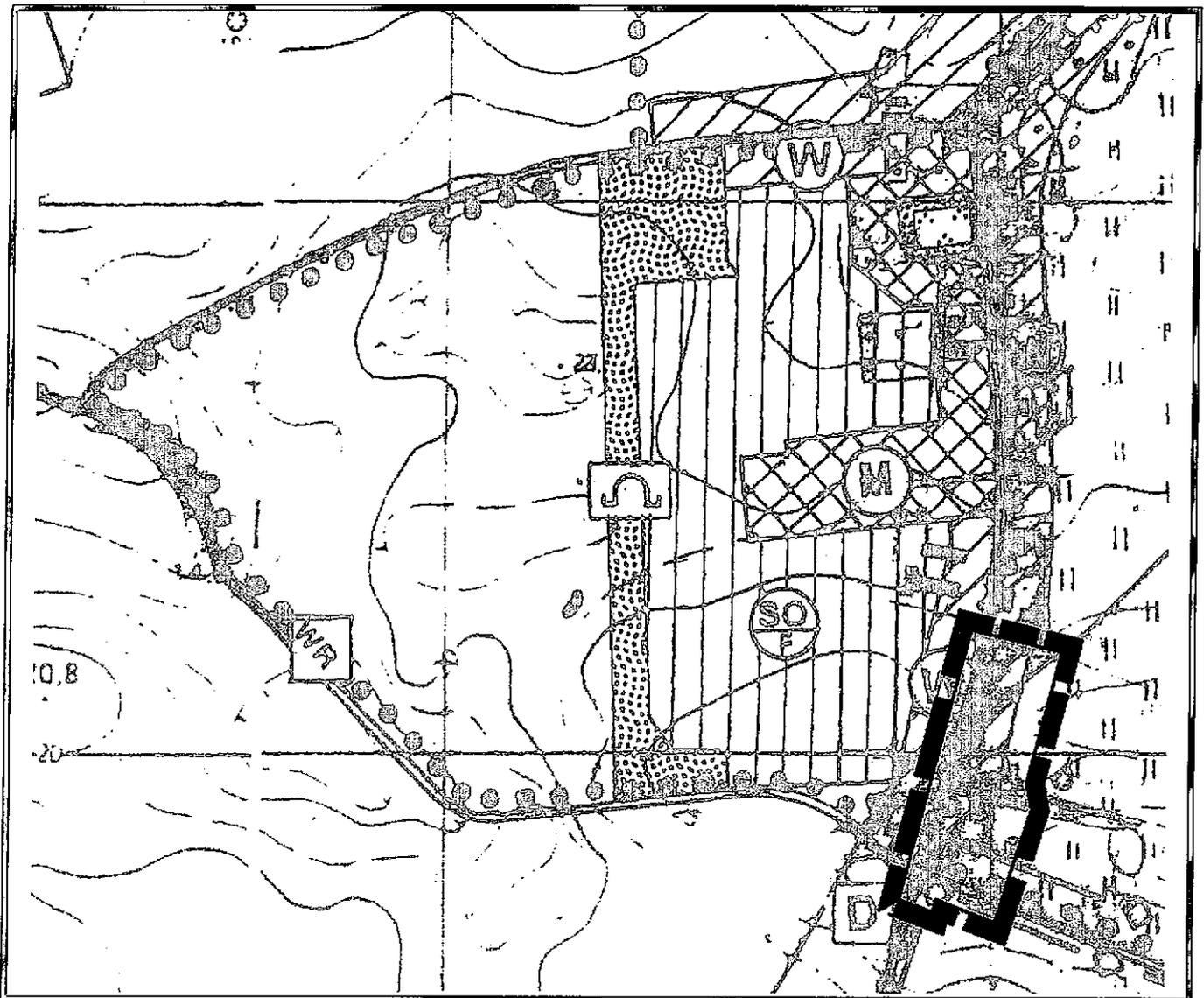
DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DAS GEBIET

"AM MÜHLENBERG"

FÜR DEN TEILBEREICH A /

FÜR DEN TEILBEREICH B



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/750-250

Planungsstand: 29. März 2005

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den
 Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kalkhorst
 für das Gebiet „Am Mühlenberg“ für den Teilbereich A /
 Teilbereich B in Groß Schwansee

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-------|
| 0. <u>Vorbemerkung</u> | 3 |
| 1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst</u> | 3 |
| 1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst | 3 |
| 1.2 Städtebauliches Konzept | 3 |
| 2. <u>Allgemeines</u> | 4 |
| 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 4 |
| 2.2 Kartengrundlage | 4 |
| 2.3 Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes | 4 |
| 2.5 Quellenverzeichnis | 5 |
| 3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u> | 5 |
| 4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u> | 6 |
| 5. <u>Naturräumliche Einordnung</u> | 7 |
| 5.1 Naturraum und Geologie | 7 |
| 5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen | 8 |
| 6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u> | 8 |
| 7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u> | 9 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 10 |
| 7.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtflächen | 11 |
| 7.6 Flächennutzungen | 11 |
| 7.7 Flächennachweis | 11 |
| 8. <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> | 12 |
| 9. <u>Verkehrliche Erschließung</u> | 15 |
| 9.1 Öffentliche Straße | 15 |
| 9.2 Ruhender Verkehr | 15 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 10. | <u>Ver- und Entsorgung</u> | 15 |
| 10.1 | Wasserversorgung | 15 |
| 10.2 | Versorgung mit elektrischer Energie | 16 |
| 10.3 | Gasversorgung | 16 |
| 10.4 | Fernmeldeversorgung | 16 |
| 10.5 | Feuerschutzeinrichtungen | 17 |
| 10.6 | Abwasserentsorgung – Schmutzwasser | 17 |
| 10.7 | Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser | 17 |
| 10.8 | Abfallentsorgung | 18 |
| 11. | <u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u> | 18 |
| 11.1 | Planungskonzept | 18 |
| 11.2 | Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen | 18 |
| 11.3 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 19 |
| 12. | <u>Immissionsschutz</u> | 23 |
| 12.1 | Schallimmissionen | 23 |
| 12.2 | Geruchsmissionen | 23 |
| 13. | <u>Gewässerschutz</u> | 23 |
| 14. | <u>Bodenordnung</u> | 24 |
| 15. | <u>Reallsierung des Bebauungsplanes</u> | 24 |
| 16. | <u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u> | 24 |
| 16.1 | Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden | 24 |
| 16.2 | Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten | 24 |
| 16.3 | Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens – Abfallentsorgung | 24 |
| 16.4 | Munitionsfunde | 25 |
| 16.5 | Schallschutz | 25 |
| 17. | <u>Beschluß über die Begründung</u> | 26 |
| 18. | <u>Arbeitsvermerke</u> | 26 |

0. Vorbemerkung

Die Gemeinde Kalkhorst hatte zunächst beabsichtigt, den Bebauungsplan insgesamt fertig zu stellen.

Unter Berücksichtigung von Anforderungen im Aufstellungsverfahren hat die Gemeinde Kalkhorst den Bebauungsplan in 2 Teilbereiche getrennt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden konkret den Teilbereichen A bzw. B zugeordnet. Eine Bekanntmachung der Satzungen über die Bebauungspläne erfolgt erst nach Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, so dass die Bereiche unabhängig voneinander bekannt werden können.

Die Belange der Oberflächenwasserbeseitigung wurden geregelt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 29. März 2005 gefasst.

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 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 beabsichtigt.

Groß Schwansee ist der zweitgrößte Ort der Gemeinde und liegt als einziger Ort direkt an der Ostsee. Es ist das Ziel der Gemeinde, zur Wohnungsversorgung für den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung sowie für den im Zuge der angestrebten touristischen Entwicklung entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnraum in Groß Schwansee Möglichkeiten der Bebauung und Ansiedlung zu schaffen.

2. Allgemeines

2.1 **Abgrenzung des Plangebungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Am Mühlenberg“ in Groß Schwansee wird begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Westen durch den Geltungsbereich des B.-Planes Nr.2 / die Dorfstraße
- im Süden durch die Straße nach Kalkhorst.

2.2 **Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Am Mühlenberg“ dient eine Vermessungskarte im Maßstab 1:500, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft Nord, im Zuge der Planung für den überregionalen Rad- und Wanderweg. Katasterinformationen wurden nachrichtlich übernommen. Anhand von Ortsbegehungen erfolgte durch den Planverfasser eine Ergänzung des Bestandes.

2.3 **Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Gesetze und Verordnungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Am Mühlenberg“ 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.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Am Mühlenberg“ in Groß Schwansee liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst, 1998.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kalkhorst stellt den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Am Mühlenberg“ in Schwansee auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten am südlichen Ortseingang in Groß Schwansee zu schaffen.

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

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

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Kalkhorst besteht desweiteren darin, die bauordnungsrechtlichen/gestalterischen Festsetzungen derart zu bestimmen, dass eine harmonische Eingliederung der geplanten Bebauung in die vorhandene Ortslage erfolgt.

Die Gemeinde strebt eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung entlang der Dorfstraße an. Der vorhandene Straßendorfcharakter in Groß Schwansee wird dadurch unterstützt. Neue flächenhafte Erschließung ist nicht notwendig.

Für den Ort ist die Sanierung der Dorfstraße - mit Teilen der Neugestaltung - notwendig. Am Ortseingangsbereich ist der Straßenraum sehr eng bemessen. Die vorhandenen wertvollen Gehölzbestände beleben einerseits das Ortsbild; andererseits schränken sie die Möglichkeiten für die Regelung des Verkehrs ein.

Deshalb wird eine andere Lösung für die Regelung des Verkehrsaufkommens gesucht. Eine Teilung der Fahrbahnen ist vorgesehen. Im Ortseingangsbereich sind Einbahnstraßen beabsichtigt. Etwa mittig des neuen Baugebietes ist dann eine Zusammenführung der einbahnig zu befahrenden Abschnitte zur zweibahnigen Straße vorgesehen und in der Planzeichnung auch festgesetzt.

Insgesamt erhofft sich die Gemeinde Kalkhorst eine weitere Belegung für den aufstrebenden Ort Groß Schwansee. Vorhandene städtebauliche Mißstände, wie die schlechte Befahrbarkeit der Straße, können dadurch behoben werden. Weitere Maßnahmen der Grüngestaltung können realisiert werden. Flächen werden in ausreichendem Umfang, als öffentliche oder private Flächen, festgesetzt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

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 Vorsorgeraum 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.

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 „Harkenbäknieferung mit Katzbach und Uferzone Kalkhorster 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 zerschnittenem, 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 Schwansee und Groß Schwansee liegen im Fremdenverkehrsschwerpunktraum „Raum Pötenitz-Harkensee-Kalkhorst“.

Im Flächennutzungsplan sind für den Ortsteil Groß Schwansee

- Sondergebiete für die Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion,
 - Wohnbauflächen und
 - Gemischte Bauflächen
- ausgewiesen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 9 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst als Wohnbaufläche dargestellt. Mit den realisierbaren Kapazitäten dieses Bebauungsplanes befindet sich die Gemeinde noch weit unter der landesplanerisch abgestimmten Entwicklungsgröße. Außerdem geht die Gemeinde davon aus, dass auch bei den maximal festgesetzten 2 Wohneinheiten je Gebäude in der Realität diese nicht in jedem Fall voll ausgeschöpft werden. Für eine spätere Bilanzierung sollte dies beachtet werden.

Die Planungsziele dieses B-Planes entsprechen somit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

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 um die 22 m vor. Das Gelände ist relativ eben, es fällt leicht von der Straße nach Kalkhorst in Richtung des Ortes ab.

Vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie werden folgende weitere fachspezifische Hinweise zum Plangebiet gegeben:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Es handelt sich um Hochflächensande, die vom Geschiebemergel unterlagert werden. Der obere ungedeckte Grundwasserleiter führt nur saisonabhängig Grundwasser und ist deshalb bedeutungslos. Der im Plangebiet tiefer gelegene Grundwasserleiter ist unterhalb des Stauers verbreitet. Für

das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des zusammenhängenden gedeckten Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50 000 (HK50) > 10m. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen/südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Groß Schwansee. Die nördliche Begrenzung stellt bereits vorhandene Wohnbebauung dar. Die Dorfstraße, die das Plangebiet nach Westen begrenzt, ist mit einer Asphaltdecke ausgebaut. Auf der dem Plangebiet zugewandten Seite befindet sich ein etwa 1,3 m breiter Gehweg.

Entlang der Dorfstraße befinden sich im südlichen Bereich zahlreiche Großbäume (Kastanien und Linden). Weiter nördlich wurden Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen.

Die das Plangebiet südlich begrenzende Straße nach Kalkhorst ist ebenfalls asphaltiert. Etwa 12 m vom Abzweig der Straße in Richtung Klein Schwansee befindet sich eine Bushaltestelle. Der Bussteig ist durch Betonpflaster befestigt.

Eine ca. 2,5 m breite Hecke mit vereinzelt Großbäumen bildet eine Grünzäsur entlang der Straße in Richtung Kalkhorst.

Unmittelbar im Bereich des Abzweiges befindet sich ein etwa 3 x 5 m großer Betondeckel. In unmittelbarer Nähe des Betondeckels befinden sich mehrere kleinere Birken.

Etwa 80 m nördlich des Abzweiges in Richtung Groß Schwansee ist eine Einfahrt auf das Gelände vorhanden. Diese erschloss früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Gebäude sind bereits abgerissen und der Weg ist nur noch in einem unbefestigten Zustand vorhanden. Größere Flächen (ca. 20 x 30 m) entlang des Weges sind ebenfalls vegetationslos. Durch die Abbrucharbeiten ist der Boden mit zahlreichen Bauschutt versetzt und in einigen Bereichen sehr stark verdichtet. Durch die Bodenverdichtung sammelt sich hier Oberflächenwasser und es entstehen feuchte Flächen. Teilweise sind diese Flächen nur mit einer sehr geringen Vegetationsdecke ausgestattet, so dass der Boden maximal zu 50% mit Pflanzen bedeckt ist.

Eine Fläche von ca. 4 x 5 m wird durch ein Brombeergebüsch eingenommen, ansonsten nimmt Ruderalvegetation einen Großteil des Untersuchungsgebietes ein. Vorherrschende Arten sind Belfuß, Knaulgras und Schafgarbe.

6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Planerisches Ziel der Gemeinde Kalkhorst bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist es, zur Abrundung der Ortslage Groß Schwansee und zur Abdeckung des Wohnbedarfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen zu schaffen.

Die neuen Wohnbereiche sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Wertvolle und landschaftprägende Elemente (Hecken, Baumreihen, Einzelbäume) sollen erhalten bleiben.

Anhand der Bestandsaufnahme ist eine Regelung zu Ausgleich und Ersatz für den mit Realisierung der Planung verbundenen Eingriff vorzubereiten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu einem Großteil innerhalb des Plangebietes realisiert. Dafür werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Für eine vollständige Kompensation der Eingriffe sind jedoch auch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes notwendig.

Zwischen der befahrbaren Straße und den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen ist ausreichend Fläche in Form von Straßenbegleitgrün festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bepflanzung vornehmen zu können. Damit soll der dorftypische Eindruck unterstützt und erhalten werden.

Dorfgestalterisch ist es das Ziel der Gemeinde, die in diesem Bereich typische straßenbegleitende Bebauung aufzunehmen und das Bild von Groß Schwansee am südlichen Ortsrand abzurunden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der Art baulicher Nutzung Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Im einzelnen sind dies folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der Grundflächenzahl,
 - der maximal zulässigen Traufhöhe,
 - der maximal zulässigen Firsthöhe,
 - die Dachneigungen
- bestimmt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Damit wird im Wesentlichen der derzeitigen Bebauungsdichte entsprochen. Es wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Eine dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende aufgelockerte und der vorhandenen Siedlung angepasste Bebauung wird vorbereitet.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der

Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird für die Allgemeinen Wohngebiete die ortstypische offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebungsbereich durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Es ist seitens der Gemeinde beabsichtigt, dass straßenbegleitend und abschnittsweise gleiche Baufluchten entstehen. Dafür wurde die Festsetzung als Baulinie gewählt. Zu den Seiten und hinteren Grundstücksfronten werden Baugrenzen festgesetzt, so dass dennoch ausreichende Variabilität für die Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben und auf der nördlichen Gebäudeseite angeordnet werden.

7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Die Gemeinde hält diese Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten als sehr wichtig, um das dorftypische Siedlungsbild erhalten zu können. Die Zahl der Wohneinheiten soll begrenzt werden, um in der Umgebung die Sicherheit für die Gewährung des Wohnumfeldes zu geben. Für die Gemeinde ist es erheblich, ob in den Gebäuden Wohnungen für zwei oder vier oder mehrere Familien entstehen können. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern könnte der für den Ort typische Gebietscharakter gekippt werden. Dies ist nicht Absicht der Gemeinde. Die Gemeinde hält deshalb die Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten in dem Gebiet für dringend erforderlich.

7.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtflächen

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

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

Innerhalb der Planzeichnung ergibt sich keine Fläche, die als Sichtfläche auszuweisen wäre. Es ist ein Sichtdreieck dargestellt an der Einmündung des Neuenhagener Weges an die Hauptstraßen. Da dies sämtlich auf öffentliche Flächen fällt, wird auf zusätzliche Festsetzungen verzichtet.

7.6 Flächennutzungen

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

- Verkehrsfläche als Straße,
 als Verkehrsfläche,
 als Straßenbegleitgrün,
 als Geh- und Radweg,
- Grünflächen als öffentliche Grünflächen mit der
 Zweckbestimmung Schutzgrün.

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die Erhaltung von Bäumen oder für beispielhafte Anpflanzung von Bäumen, für die Bushaltestelle.

7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,43 ha.

Die Flächenermittlung wurde teilweise überarbeitet. In der ursprünglichen Fassung wurden die Wohngebietesflächen mit Anpflanzgebieten den Grünflächen zugeordnet. Diese Vorgehensweise wurde geändert, so dass unter den Grünflächen nur die real festgesetzten Grünflächen des Bebauungsplanes aufgeführt werden. Die Wohngebietesflächen mit Anpflanzgebieten werden den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

Für den Bebauungsplan ergibt sich demnach folgende Flächenverteilung:

| Flächennutzung | Flächengröße |
|------------------------|------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 0,8243 ha |
| Verkehrsfläche | 0,1915 ha |
| Geh- und Radweg | 0,0520 ha |
| Grünflächen | 0,1226 ha |
| Straßenbegleitgrün | 0,2399 ha |
| Flächen gesamt: | 1,4303 ha |

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die äußere Gestaltung für bauliche Anlagen und Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden umfassende Festsetzungen getroffen. Diese lehnen sich an die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst. Im Nachfolgende werden diese Festsetzungen im Einzelnen aufgeführt. Sie finden sich im Text (Teil B) unter II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

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

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

Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.

Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand.

Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Engobierte Dachziegel sind zulässig.

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

In dem WA-Gebiet sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigung oder mit Pultdächern von 10° bis 20° zulässig. Bei

traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

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

Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig und nur in einer Reihe.

Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

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

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

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

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

Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen.

Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

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

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

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

Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

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

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

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

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

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

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken.

In dem WA-Gebiet sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 m betragen.

Einfriedungen an den öffentlichen Straßen sind in einer Höhe bis maximal 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln – auch in Kombination mit gelben Ziegeln – oder aus Feldsteinen herzustellen.

In dem WA-Gebiet sind 2,0 Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet wird durch die Dorfstraße erschlossen. Die einzelnen Grundstücke werden durch private Zufahrten von der Dorfstraße erschlossen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die neugepflanzten Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen und die Grundstücksauffahrten dementsprechend auszurichten sind. Bei den Grundstückszufahrten ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Errichtung von Garagen nur nördlich der Grundstücke vorgesehen ist. So sind auch entsprechend die Grundstückszufahrten zu wählen. Damit soll sichergestellt werden, dass jeweils ein Grundstücksbereich, der südliche Bereich, von Zufahrten freibleiben kann.

Hinsichtlich der öffentlichen Straße ist weiter beachtlich, dass grundsätzlich eine Neuordnung der Dorfstraße, Lindenstraße, erfolgen soll. Im Ortseingangsbereich ist eine Ausbaumöglichkeit für die vorhandene Straße nicht gegeben. Die Straße wird von vorhandenen Gehölzen eingerahmt. Um hier eine Verbesserung zu schaffen und die vorhandenen wertvollen Gehölze zu erhalten, wird eine Teilung der Straße gewählt. Jeweils einbahnige Straßenabschnitte werden bis in die Mitte des neuen Plangebietes geführt, wo sie dann in eine zweibahnige Fahrbahn zusammengeführt werden. Darüber hinaus werden im öffentlichen Raum ausreichende Flächen für die Gestaltung des Straßenbegleitgrüns und für Nebenanlagen reserviert.

9.2 Ruhender Verkehr

Die Bereitstellung von Parkplätzen ist im Plangebiet aus gemeindlicher Sicht nicht notwendig.

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen. Sollte dennoch der Bedarf zur Bereitstellung von Parkplätzen bestehen, wären durchaus Abschnitte des Straßenbegleitgrüns dafür zu nutzen. Da eine Regelung zu den Zufahrten oder Grundstücken getroffen ist, lassen sich ohne Weiteres Bereiche für die Errichtung von Parkplätzen aus dem Straßenbegleitgrün ausgliedern.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Groß Schwansee erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Nach Aussage des Zweckverbandes kann die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung über öffentliche Anlagen des ZVG gesichert werden. Der Anschluss ist vertraglich mit dem Zweckverband zu regeln.

Wegen der anstehenden Straßenbaumaßnahmen in Groß Schwansee ist aus Kostengründen die Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG erforderlich. Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG.

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

Trinkwasserschutzzonen werden mit dem ausgewiesenen B-Plangebiet nicht berührt.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Groß Schwansee wird durch die e.d.s mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.d.s ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen. Innerhalb des Plangebietes befinden Anlagen der e.d.s. 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 Verursachers zu verlegen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen der im Plangebiet evtl. vorhandenen Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und dem Energieversorgungsunternehmen abzuschließen. Die Abstimmungen zum Straßenbau sind mit dem Energieversorgungsunternehmen zu führen, um Beschädigungen von Leitungen zu vermeiden.

10.3 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.

10.4 Fernmeldeversorgung

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

Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen, deren Verlegung bzw. Veränderung im Zusammenhang der Planung notwendig werden könnte.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen

unterrichtet werden, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen. Maßnahmen sind für den Antragsteller kostenpflichtig. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen mit dem Fernmeldeversorger zu führen, um keine Beeinträchtigungen der Leitungen zu erfahren.

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

10.5 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. Die Löschwasserversorgung soll im Plangebiet über eine entsprechend dimensionierte Wasserleitung und eine ausreichende Anzahl von Hydranten gewährleistet werden. Der Nachweis ausreichender Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen der technischen Planung zu erbringen.

Die Bereitstellung von benötigtem Feuerlöschwasser aus Regenwasserrückhaltungen, Teichen und Söllen sollte darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Gemeinde stimmt die Bereitstellung von Löschwasser mit dem Zweckverband ab.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Groß Schwansee besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Über ein Abwasserpumpwerk, das sich an einem Geländetiefpunkt nordwestlich des Gutshofes befindet, wird das Schmutzwasser in die Teichkläranlage Kalkhorst gepumpt.

Es ist aufgrund des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen beabsichtigt, das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst in dem Klärwerk Dassow zu entsorgen. Nach Aussage des Zweckverbandes kann die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes über öffentliche Anlagen des ZVG gesichert werden. Abstimmungen zum Anschluss sind vertraglich mit dem Zweckverband zu führen.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Plangebiet dem Einzugsgebiet 9631 - Küstengebiet von Trave bis Tarnewitzer Bach - zugeordnet. Gewässer I. Ordnung werden nicht berührt.

Das Oberflächenwasser ist sofern möglich weitgehend auf den Grundstücken zu versickern. Gegebenenfalls ist das ATV Regelwerk ATV 138 zu beachten und anzuwenden.

Aufgrund des anstehenden Bodens kann davon ausgegangen werden, dass ein vollständiger Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht gewährleistet werden kann. Mit dem Zweckverband, der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband sind dahingehend weitere Abstimmungen zu führen.

Die Einleitung von gesammeltem und ggf. behandeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt einen Benutzungstatbestand nach dem WHG und dem LWaG dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

10.8 Abfallentsorgung

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

11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

11.1 Planungskonzept

Durch die geplante Wohnbebauung werden Ruderalflächen, Ackerflächen und vegetationslose Flächen überplant.

Einzelne Rodungen werden bei der Realisierung des Projektes nur in geringem Maße erforderlich und betreffen ausschließlich geringwertige Gehölze. Die wertvolleren Gehölze werden in das Plangebiet integriert und ergänzt.

Durch die Bebauung sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes jedoch unvermeidbar. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt beeinträchtigt. Außerdem wird das Landschaftsbild verändert. Durch die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestalterischen Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

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 Baumreihen, Hecken und Einzelbäume
- Erhöhung des Grünanteils durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen im Zuge der

Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. als Minimierungsmaßnahme.

11.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

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 Gehölze 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. 9 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsteil Groß Schwansee wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen:

Die privaten und öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzungen auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,20x1,20 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten mit einer Höhe von 70-90cm und mindestens 3 Trieben zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). In Abständen von 20 m sind versetzt Überhälter zu pflanzen. Dafür sind 2xv Heister mit einer Höhe von 200-250 cm zu verwenden. Folgende Arten sind vorzusehen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*).

Am östlichen Rand des Plangebietes werden die Flächen für Anpflanzungen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Somit soll dazu beigetragen werden, einen harmonischen Übergang von Bebauung in umgebende Landschaft zu erwirken. Für die Flächen sind die o.g. Arten für das Anpflanzen zu verwenden. Analog gelten die Vorgaben für Pflanzabstände und Pflanzqualitäten.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Zum Ausgleich der Eingriffe auf der Teilfläche A werden innerhalb der Ortslage von Kalkhorst auf 1.250 m² ehemalige Kleingartenflächen als extensiv gepflegte Parkanlage entwickelt. Standortfremder und nichtheimischer Gehölz- und Staudenbewuchs wird von der Fläche entfernt. Danach wird die Ausgleichsfläche umgebrochen und mit Landschaftsrasen angesät. 20 % der Fläche sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,0 – 1,25 m vorzusehen. Es sind nur verschulte Sträucher mit einer Höhe von 100-125 cm zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege anzusichern. Die Landschaftsrasenfläche ist extensiv zu pflegen. Alternativ ist auch eine sukzessive Entwicklung der Rasenbereiche möglich.

Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

11.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriff-/Ausgleichsermittlung ist an das bisher in Schleswig-Holstein angewandte „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ angelehnt.

Durch die geplante Baumaßnahme werden Flächen unterschiedlicher Nutzungen - überwiegend Acker- und Ruderalflächen - beansprucht.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

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 bei Wohnbebauung für ein Biotop ermittelt. Die straßenbegleitenden linienhaften Gehölzstrukturen (Baumreihe, Hecke) sowie wertvolle Einzelbäume werden in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt. Sie lassen sich flächenmäßig nicht beurteilen und sollen ohnehin erhalten bleiben.

| Fläche A Biotoptyp | Fläche in m ² | Wertfaktor | Werteinheit in m ² |
|-------------------------|-----------------------------|------------|----------------------------------|
| Ackerland | 0 | 0,5 | 0 |
| Ruderaflächen | 4812 | 1,25 | 6015 |
| Vegetationslose Flächen | 1075 | 0,5 | 537,5 |
| Gehölzfläche | 20 | 1,75 | 35 |
| Versiegelte Fläche | 379 | 0 | 0 |
| Gesamt | 6286 | | 6587,5 |

Der Eingriffsflächenwert für die Teilfläche A beträgt 6.587,50 m².

| Fläche B Biotoptyp | Fläche in m ² | Wertfaktor | Werteinheit in m ² |
|-------------------------|-----------------------------|------------|----------------------------------|
| Ackerland | 4572 | 0,5 | 2286 |
| Ruderaflächen | 1084 | 1,25 | 1355 |
| Vegetationslose Flächen | 827 | 0,5 | 413,5 |
| Gehölzfläche | 406 | 1,75 | 710,5 |
| Versiegelte Fläche | 1258 | 0 | 0 |
| Gesamt | 8147 | | 4765 |

Der Eingriffsflächenwert für die Teilfläche B beträgt 4.765,00 m².

Kompensationswertermittlung:

Bei der Kompensationswertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, auch Grünlandanlage zur Erlangung von Struktur und Reife und damit ökologischer Funktionserfüllung Zeit brauchen. Daher werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen.

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den Wert der Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes nach Realisierung des Vorhabens wider.

Zur Berechnung des Versiegelungsgrades der Flächen wurde neben der Grundflächenzahl das Maß für eine zulässige Überschreitung derselben berücksichtigt. Durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten könnten zusätzlich 50% der zulässigen Grundflächenzahl überbaut werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die veränderte Verkehrslösung die Gehölze und Großbäume im Eingang von Groß

Schwanssee langfristig in ihrem Bestand gesichert werden können. Es wird kaum eine Verschlechterung für diese Bäume geben.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Straßenbegleitgrüns die Großbäume nicht gesondert berücksichtigt.

Um eine langfristige Erhaltung der vorhandenen Bäume entlang der Erschließungsstraße zu ermöglichen, sind im Rahmen der Realisierung der Erschließung Pflegemaßnahmen an diesen durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, inwieweit weitere Baumpflanzungen entlang der Straße Kalkhorst / Groß Schwanssee möglich sind.

| Fläche A Blototyp | Fläche in m ² | Wertfaktor | Werteinheit in m ² |
|--|-----------------------------|------------|----------------------------------|
| Versiegelte Fläche (4640*0,375) | 1740 | 0 | 0 |
| privates Grün ohne Anpflanzgebot (4640*0,625- 750) | 2150 | 1 | 2150 |
| Privates Grün mit Anpflanzgebot | 750 | 2 | 1500 |
| Verkehrsfläche | 576 | 0 | 0 |
| Straßenbegleitgrün | 808 | 0,5 | 404 |
| Geh- und Radweg | 262 | 0,1 | 26,2 |
| Gesamt | 6286 | | 4080,2 |

Der Ausgleichswert für die Teilfläche A beträgt 4.080,20 m². im Vergleich zum Eingriffswert für diese Teilfläche entsteht ein Defizit von 2.507,30 m². Dieses Defizit ist durch die Erweiterung der Parkanlage in der Ortslage von Kalkhorst um 1.250 m² auszugleichen. Für diese Maßnahme wird ein Wertfaktor von 2 zugrundegelegt. Daraus ergibt sich eine Werteinheit von 2.500 m² für die Erweiterung der Parkanlage. Somit ergibt sich für den Teilbereich A folgende Gesamtbilanz:

$$2.507,30 \text{ m}^2 - 2.500,00 \text{ m}^2 = 7,30 \text{ m}^2$$

Es verbleibt nur ein sehr geringes Defizit von 7,3 m². Die im Teilbereich A geplanten Eingriffe können deshalb als ausgeglichen angesehen werden.

| Fläche B Blototyp | Fläche in m ² | Wertfaktor | Werteinheit in m ² |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------|----------------------------------|
| Baufläche (3603*0,375) | 1351,125 | 0 | 0 |
| Baufläche Grün (3603*0,625- 592) | 1659,875 | 1 | 1659,875 |
| Verkehrsfläche | 1339 | 0 | 0 |
| Straßenbegleitgrün | 1591 | 0,5 | 795,5 |
| Geh- und Radweg | 258 | 0,1 | 25,8 |
| Anpflanzgebot | 592 | 2 | 1184 |
| Grünfläche | 1226 | 2 | 2452 |
| Gesamt | 8017 | | 6117,175 |

Der Ausgleichswert für die Teilfläche B beträgt 6.117,175 m². Im Vergleich zum Eingriffswert für diese Teilfläche entsteht ein Überschuss von 1.352,175 m². Dieser Überschuss kann zur Kompensation anderer Eingriffe angerechnet werden.

12. Immissionsschutz

12.1 Schallimmissionen

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dürfen in allgemeinen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte „Außen“ (tags) von 55 dB (A) und nachts von 45 bzw. 40 dB (A) nicht überschritten werden.

Störende Lärmimmissionen, die durch motorisierten Straßenverkehr verursacht werden, können nur entlang der Dorfstraße und der Straße nach Kalkhorst entstehen.

Durch eine gezielte Lenkung des Fremdenverkehrs soll die Verkehrsbelastung innerhalb des Ortes stark reduziert werden. Schon im Bereich des Ortseinganges soll der Besucherstrom entlang des Plattenweges/Kolonnenweges zum Strand zu einem im Flächennutzungsplan dargestellten 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 weitestgehend ausgeschlossen wird.

Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 2 wurde eine Lärmuntersuchung erstellt, welche in groben Zügen auch für diesen B-Plan herangezogen werden kann. Es ist sogar davon auszugehen, dass auf Grund der örtlichen Lage und der Geomorphologie die Lärmimmissionen im Plangebiet des B-Planes Nr. 9 etwas geringer ausfallen. Die Gemeinde geht deshalb auch für diesen Plan davon aus, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung und der beabsichtigten städtebaulichen Struktur aktiver Lärmschutz - in Form von Wällen/Wänden - nicht in Betracht kommt. Der Lärmschutz soll ausschließlich durch passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Innerhalb der Untersuchung wurde die Zahl der Fahrten mit 2.025 Fahrten bestimmt. Dabei sind Belastungen aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2, Belastungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und der Einwohnerzuwachs aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3, der analog durch den Bebauungsplan Nr. 7 ersetzt wurde, sowie durch die Einwohner, herangezogen worden.

Die Gemeinde ging davon aus, dass im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 etwa 450 Betten realisiert werden. Nach derzeitigem Stand der Entwicklung des Baugebietes ist eher noch von einer Reduzierung der Bettenzahlen auszugehen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden 296 WE in Ferienhäusern, 40 WE in Mischgebieten und 15 in den Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt. Derzeit ist die Realisierung des Bebauungsplanes für die Gemeinde noch nicht absehbar.

Einwohnerzuwachs wurde für den Bebauungsplan Nr. 3 mit 50 Betten betrachtet. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 in seiner ursprünglichen Ausdehnung wurde nicht mehr betrachtet.

Es ist ein neues Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 entstanden, das von weniger WE ausgeht. Es wurden 200

Einwohner für den Ort Groß Schwansee in den Bilanzierungen berücksichtigt.

Für die an die Lindenstraße angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete des B-Planes Nr.2 wurde ermittelt, welche Entfernung die Abstände der Orientierungswertisophone zur jeweiligen Straßenmitte (ursprüngliche Straße) einnehmen. Für die Nachtzeit ist die Orientierungswertisophone von 45 dB(A) in einem Abstand von 30,00 m zur Straßenmitte zu betrachten. Für die Tageszeit ist der Abstand der Orientierungswertisophone von 55 dB(A) in einem Abstand von 20,00 m zur Straßenmitte zu betrachten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Bereich von etwa 11,00 m zur Fahrbahnmitte der bestehenden Straße der Lärmpegelbereich III ergibt. Diese Vorgaben werden analog für den B-Plan Nr.9 genutzt. Wenn man diese Vorgabe analog auf den Bebauungsplan Nr. 9 umlegt, so kann davon ausgegangen werden, dass nur ein untergeordneter Teil im Vorgartenbereich dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen wäre, in dem ohnehin keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind. Im übrigen Plangebiet ist dann in östliche Richtung davon auszugehen, dass Lärmpegelbereich II gilt. Somit können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse durchaus gerechtfertigt werden. Auf überwiegenden Teilen des Grundstücks sind die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche einzuhalten.

Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II entsprechen ohnehin den allgemein üblichen Anforderungen an die Herstellung von Fenstern.

In Bezug auf die Nachtzeit ist zu betrachten, dass sowohl an den östlichen Gebäudefronten, straßenabgewandten Gebäudeseiten, als auch an den Seiten der Gebäude, die Anforderungen an die Orientierungswerte Nacht eingehalten werden können. In jedem Falle ist auch für die straßenzugewandten Gebäudefronten davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel nachts unter 50 dB(A) liegen.

Aus gemeindlicher Sicht ergeben sich somit keine weiteren Anforderungen an den Schallschutz.

12.2 Geruchsimmissionen

Da das B-Plangebiet im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, ist mit einer eventuellen Geruchsbelästigung, z.B. durch das Ausbringen von Gülle, Jauche usw. zu rechnen. Es ist zu berücksichtigen, dass erkennbare Gerüche landwirtschaftlicher Herkunft nicht mehr als 3 % der Jahrestunden in Allgemein Wohngebieten ausmachen dürfen.

14. Gewässerschutz

Der eventuelle Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes und des Landeswassergesetzes MVP, der DIN-Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung

des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

14. Bodenordnung

Die Gemeinde strebt an, alle Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden auf dem Wege gütlicher Einigung mit dem Bodeneigentümer, sofern sie es nicht schon selbst ist, zu regeln.

15. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Am Mühlenberg“ 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.

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 DSchG M-V (06.01.1998) 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 unverbindlich mitzutellen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V 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 des Bodens - Abfallentsorgung

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 verpflichtet.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BbodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

16.4 Munitionsfunde

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigt. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

16.5 Schallschutz

Außenwohnbereiche sind an den straßenabgewandten Gebäudefronten bzw. an den seitlichen Gebäudefronten zu errichten. Ihre Errichtung an der Seite zwischen Straße und Gebäude soll nicht erfolgen.

17. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kalkhorst wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.03.2005.

Kalkhorst, den

(Siegel)

N e i c k
Bürgermeister

Die Satzung für den Teilbereich A des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

N e i c k
Bürgermeister

Die Satzung für den Teilbereich B des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

N e i c k
Bürgermeister

18. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881/750-251