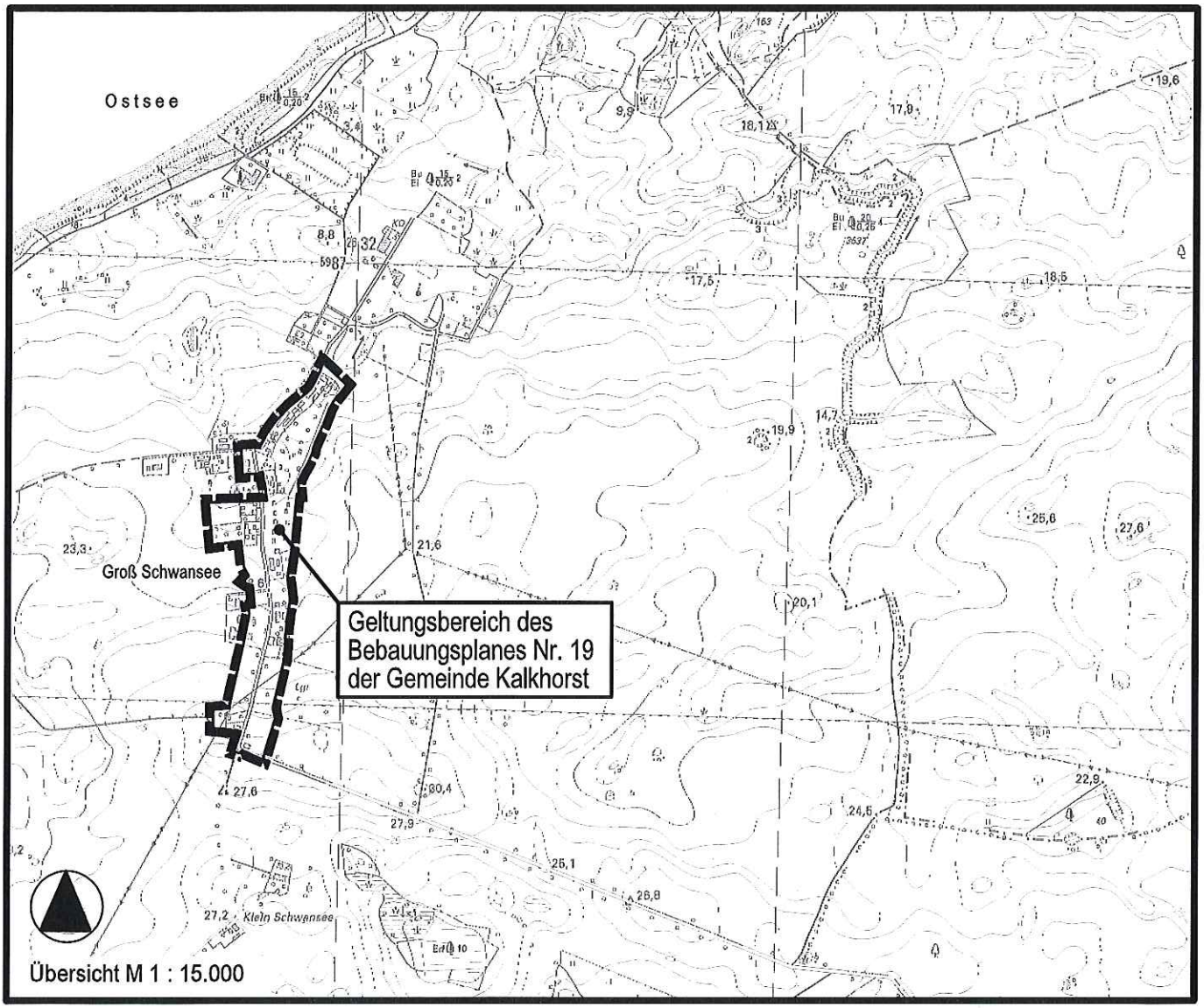
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE KALKHORST "ORTSLAGE GROß SCHWANSEE"

GEMÄß § 13a BauGB

(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)



Übersicht M 1 : 15.000

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0

23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 14. Dezember 2017

SATZUNG

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst "Ortslage Groß Schwansee" gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

TEIL 1 Städtebaulicher Teil 3

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst 3

2. Allgemeines 4

2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches 4
2.2 Kartengrundlage 6
2.3 Rechtsgrundlagen 6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes 7

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7

4. Planungsgrundlagen 9

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 9
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 9
4.3 Flächennutzungsplan 13
4.4 Schutzgebiete 14

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 15

6. Planerische Zielsetzungen 17

6.1 Bebauung/ Nutzung 17
6.2 Verkehr 21
6.3 Ver- und Entsorgung 21
6.4 Immissionsschutz 25

7. Verfahrensdurchführung 27

8. Festsetzungen im Einzelnen 30

8.1 Art der baulichen Nutzung 30
8.2 Maß der baulichen Nutzung 31
8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 31
8.4 Größe der Baugrundstücke 34
8.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze 34
8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 34
8.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen 35
8.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen 35
8.8 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen 36
8.9 Höhenlage 36
8.10 Verkehrsflächen 37
8.11 Grünordnerische Festsetzungen 38

8.12 Flächennutzungen 39
8.13 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 39

9. Flächenbilanz 49

10. Auswirkungen der Planung 50

11. Hinweise 50

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 50
11.2 Munitionsfunde 51
11.3 Bodenschutz 51
11.4 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes 51
11.5 Artenschutzrechtliche Belange 52
11.7 Rad-, Reit- und Wanderwege 53
11.8 Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse 54
11.9 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 54
11.10 Entwicklungspflege 54
11.11 Lage baulicher Anlagen 54
11.12 Schutz der zu erhaltenden Bäume 54
11.13 Sicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 54
11.14 Schifffahrtszeichen 54

TEIL 2 Belange des Natur- und Artenschutzes 56

1. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung 56

1.1 Vorbemerkung 56
1.2 Gesetzliche Grundlagen 57
1.3 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 57
1.4 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung 60
1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 64

2. Belange des Artenschutz 65

TEIL 3 Ausfertigung 66

1. Beschluss über die Begründung 66

2. Arbeitsvermerke 66

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an. Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. In der Gemeinde leben 1.859 Einwohner (Stand: 30.06.2010). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.
Neben Kalkhorst gehören zur Gemeinde die Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen sowie Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen.

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

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

Der Ortsteil Groß Schwansee liegt direkt an der Ostsee.
Es besteht das Ziel, Groß Schwansee zu einem Erholungs- und Tourismusstandort zu entwickeln. Dazu hat die Gemeinde bereits Bebauungspläne aufgestellt; die Umsetzung erfolgt.
Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 um das Schloss Groß Schwansee hat sich mit dem Park positiv entwickelt. Weitere Ressourcen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb einer Hotelanlage bestehen in diesem Bereich. Mit der Aufstellung des Bebauungs-

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

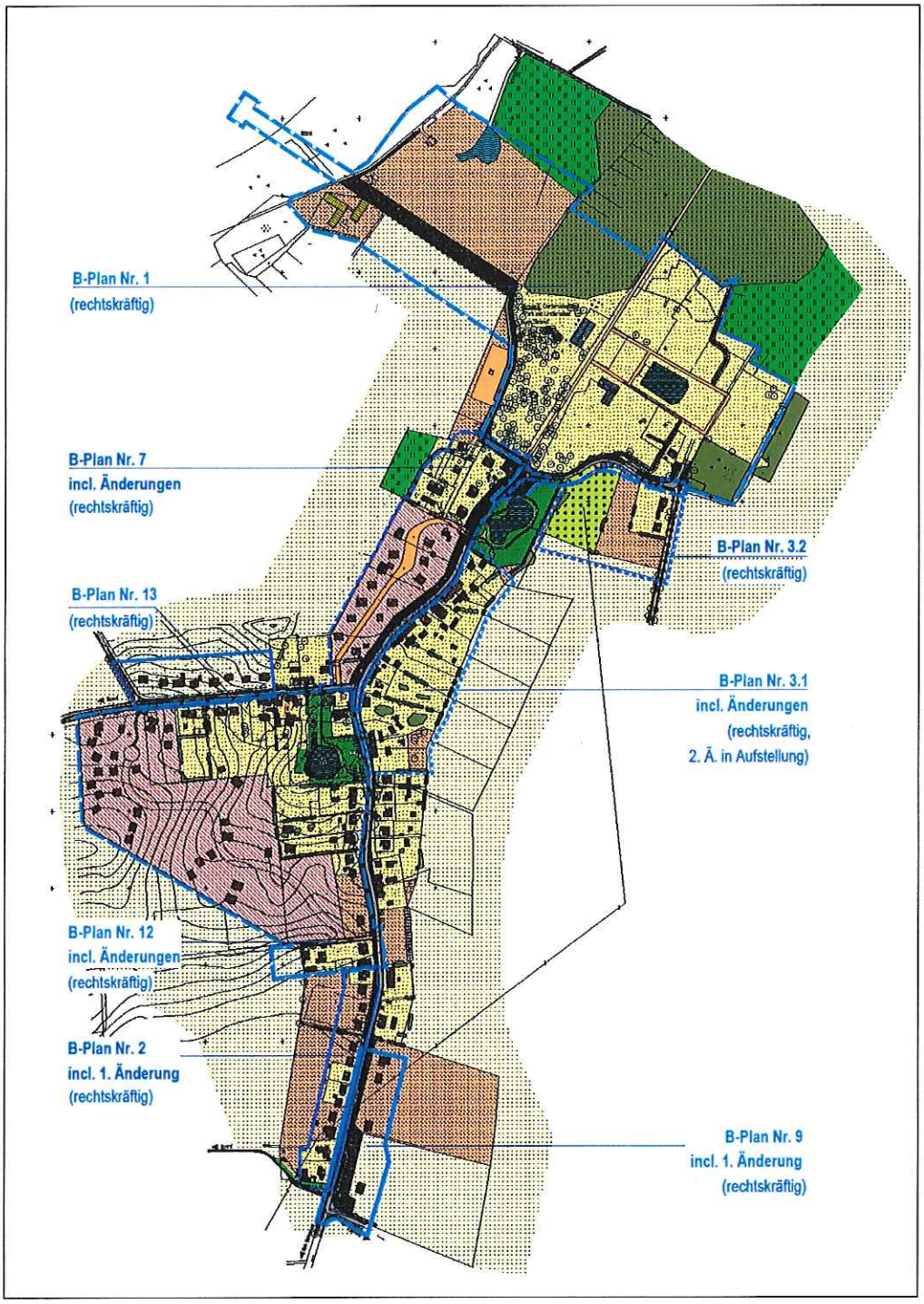
Neben der Entwicklung als Erholungs- und Tourismusstandort soll die Wohnnutzung im Ort erhalten und entwickelt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 bestehen in
- Zulässigkeit von Ferienwohnen neben dem dauerhaften Wohnen,
- Überprüfung der weiteren Erhaltung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den für die Ortslage typischen Parametern.

2. Allgemeines

2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich in der bebauten Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst. Es erstreckt sich beidseitig der Lindenstraße.
Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne entlang der Lindenstraße, ebenso eine bislang unbeplante Fläche östlich der Lindenstraße. Es handelt sich somit größtenteils um die Überplanung vorhandener bzw. planungsrechtlich vorbereiteter städtebaulicher Strukturen.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne überplant:
- B-Plan Nr. 2 (teilweise überplant)
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 (komplett überplant)
- B-Plan Nr. 3.1 (komplett überplant)
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 (komplett überplant)
- 2. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 (derzeit in Aufstellung - komplett überplant)
- B-Plan Nr. 9 (komplett überplant)
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 (komplett überplant)
- B-Plan Nr. 12 (teilweise überplant)
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 (teilweise überplant)
- 3. Änderung des B-Planes Nr. 12 (teilweise überplant)
- 4. Änderung des B-Planes Nr. 12 (teilweise überplant).



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 wird eingegrenzt

- im Nordwesten: von der Lindenstraße und der innerörtlichen Grünfläche südlich des Seeweges,
- im Nordosten: von landwirtschaftlicher Fläche (Grünfläche),
- im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker) und Grünfläche,
- im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker),
- im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker) und der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lindenstraße Nr. 25
  sowie den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken am Ahornweg und der Grünfläche am Regenrückhaltebecken.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

2.2 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Kartengrundlage - einer ALK - gefertigt, die durch das Katasteramt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Str. 76, 23970 Wismar, gefertigt wurde und durch den ZVG für die Bearbeitung an die Gemeinde Kalkhorst gereicht wurde (Mai 2013, November 2016).

Mit Stellungnahme vom 06.11.2012 teilte das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) mit, dass sich das Flurstück 67/2 der Flur 1 Gemarkung Groß Schwansee in einem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Das genannte Flurstück ist Bestandteil des Bodenordnungsverfahrens Neuenhagen-Harkensee. Bedenken oder Anregungen wurden seitens des StALU nicht geäußert.

2.3 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende. Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

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

sowie

- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.
Darüber hinaus wurden Darlegungen in Anlagen zur Begründung vorgenommen:
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung im Einzelfall vorgenommen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kalkhorst hat in der Ortslage Groß Schwansee bereits einige Bebauungspläne aufgestellt.
Im Zuge der Umsetzung hat sich ergeben, dass nicht sämtliche Grundstücke in der Nutzung beansprucht werden, wie festgesetzt. So sind in Teilen der WA-Gebiete Feriennutzungen vorhanden. In Teilen von Mischgebieten sind auch Ferienwohnungen und Ferienhäuser vorhanden. Andererseits bestehen Mischgebiete mit Reserven für bauliche Nutzung, in denen eine bauliche Nutzung noch vorgesehen ist. Hier soll neben Wohnnutzung auch eine Beherbergungsnutzung für Ferienhäuser und Ferienwohnungen geschaffen werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Unter Berücksichtigung einer detaillierten Bestandsaufnahme hat die Gemeinde das Ziel formuliert, eine gesamtheitliche und für Bereiche beidseits der Lindenstraße geltende Bauleitplanung aufzustellen. Dabei werden die bisher erreichten Ziele und Festsetzungen überprüft. Ein neuer Anforderungskatalog wird bestimmt. Die Gemeinde schafft eine rechtsverbindliche Grundlage unter Berücksichtigung der Prüfung der örtlichen Situation und der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben.

Die Gemeinde liegt gemäß RREP in einem Tourismusschwerpunktraum und sieht in der Berücksichtigung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Ortsteil Groß Schwansee eine diesbezügliche Stärkung. Die Bedeutung und Funktion der Ortslage Groß Schwansee als Siedlungsstandort soll erhalten werden und qualitativ weiterentwickelt werden.

Somit ist eine Überplanung von Bereichen im Ortsteil Groß Schwansee vorgesehen, die mit einem entsprechenden Gebietstypus die Ferienwohnnutzung neben den bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zulässt.

Die Hauptkapazitäten des Wohnens finden sich in der Ortslage Kalkhorst.

Um das Planungsziel der Gemeinde zu erreichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst notwendig. Die Planung berücksichtigt eine Verallgemeinerung der bisherigen Festsetzungen zum Planungsrecht und zur Gestaltung, so dass für die gesamte Ortslage Groß Schwansee eine einheitliche Entscheidungsgrundlage besteht. Bezug genommen wird auch auf die neue Gestaltungssatzung für die Ortslagen der Gemeinde Kalkhorst.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 19 wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 19 erfolgt nach den Vorgaben des BauGB; hier speziell als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Anhaltspunkte für die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen bieten die in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten Belange. Diese sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen - so auch mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 19. Während des Aufstellungsverfahrens wurden in einer Stellungnahme der Öffentlichkeit Bedenken zum Bedarf an Wohnbauflächen sowie zum Bedarf an Ferienwohnflächen geäußert. Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass Wohn- und Ferienhäuser in Zukunft leer stehen werden. Gerade der Ortsteil Groß Schwansee gilt als beliebter Wohnstandort (dies ist auch durch die Wohnungs- und Bevölkerungszahlen belegt). Ebenso erfreut er sich der Beliebtheit der Urlauber/ Feriengäste, die bereits vorhandene Ferienunterkünfte gern annehmen. Es handelt sich zudem um eine Mutmaßung, dass die Wohn- und Ferienhäuser kurzfristig leer stehen werden. Die Gemeinde hält an der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 weiterhin fest. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB ist gewährleistet.

Der vorliegende Bebauungsplan dient künftig als Grundlage für die geplante Bebauung gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Groß Schwansee und erstreckt sich beidseitig der Lindenstraße.
Es wird auf die konkreten Ausführungen in den nachfolgenden Punkten dieser Begründung verwiesen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 überlagert sich zeitlich mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst, welche einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 einnimmt. Nach Lage der Dinge ist davon auszugehen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 Rechtskraft erlangt, bevor der Bebauungsplan Nr. 19 Rechtskraft erlangt. Deshalb wird die Wahl des Verfahrens gewählt. Mit der Überplanung des Gebiets mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird die Art der baulichen Nutzung gemäß den Planungszielen der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Groß Schwansee in veränderter Form festgelegt.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.
Für die Gemeinde Kalkhorst werden u.a. folgende Ziele benannt:

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

RREP 3.1.1 Ländliche Räume

„(4) Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können."

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

besondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst.
Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald" bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" sowie zum FFH-Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301).
Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald". Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald" ausgewiesen.

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume

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

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.

RREP 3.1.3 Tourismusräume

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

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

RREP 4.1 Siedlungsstruktur

„(1) Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion sollen gesichert werden.

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

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohn-

bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. **(Z)** ...

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

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

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

RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

„(1) Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Erhaltungs-, Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und Bausubstanz der Städte und Dörfer berücksichtigen und diese zukunftsfähig gestalten, um auch weiterhin die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder zu sichern. Vorzugsweise soll auf die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne hingewirkt werden. ...
(5) Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. ...

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

RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz

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

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

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

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

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

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

Gewichtung der Vorbehaltsgebiete
Gemäß RREP sind Vorbehaltsgebiete Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß RREP ist das Vorbehaltsgebiet somit in der Abwägung mit einem hohen Gewicht zu berücksichtigen. Genauso trifft das RREP jedoch für Groß Schwansee und Umgebung die Festlegung eines Tourismus-Schwerpunktraumes als Vorbehaltsgebiet. Hier ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Tourismus ist also gleichermaßen zu beachten wie das Vorbehaltsgebiet Naturschutz. Gemäß RREP richtet die Gemeinde die Entwicklung der Wohnbauflächen auf ihren Eigenbedarf aus und nutzt hier quasi innerörtliche Baulandreserven. Sie folgt damit dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Flächensparendes Bauen wird angestrebt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Zur Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird auf die Landesplanerische Beurteilung verwiesen.

Landesplanerische Beurteilung
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt die landesplanerischen Hinweise in seiner Stellungnahme vom 01. November 2012 zum Vorentwurf mit. Es wird darauf hingewiesen, dass die landesplanerischen Hinweise nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ersetzen.
Die raumordnerische Bewertung wird mitgeteilt:
"Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger

Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und vor allem entlang der Küste teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
Bis zum 31.12.2011 konnten in der Gemeinde Kalkhorst 1.834 Einwohner registriert werden.
Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 ermöglicht der Gemeinde Kalkhorst die vorhandene Bebauung zu sichern, zu ordnen und zu verdichten. Insofern nutzt die Gemeinde Baulücken zur Verdichtung von Siedlungsflächen und gibt der Innenentwicklung Vorrang von der Außenentwicklung (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM).
Das derzeitige Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen soll zugunsten der Ferienwohnungen verändert werden. Damit entspricht die Gemeinde Kalkhorst dem raumordnerischen Erfordernis in Tourismusschwerpunkträumen touristische Angebote zu sichern, qualitativ zu verbessern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) RREP WM).
Durch die Festsetzungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen kann die Gemeinde Kalkhorst Einfluss auf die Architektur der Gebäude nehmen und somit eine orts- und dorftypische Bauweise umsetzen. Diese trägt einerseits zur Erhaltung der gewachsenen städtebaulichen Struktur und andererseits zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes bei (vgl. Pkt. 4.2 (1) RREP WM)."
Eine Beurteilung der Kapazitäten des Wohnens/ Ferienwohnens wird mit dem Entwurf vorgenommen.

Mit Stellungnahme vom 05.09.2013 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass raumordnerische Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

4.3 Flächennutzungsplan

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

Maßgeblich zur Beurteilung ist der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst heran zu ziehen; Änderungen des Teilflächennutzungsplans sind im Bereich des Plangebiets nicht vorgenommen worden.
Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Darstellungen getroffen:
- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- örtliche Hauptverkehrsstraßen.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird somit der Teilflächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.
Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht erfolgt. Die Gemeinde trifft hier pla-

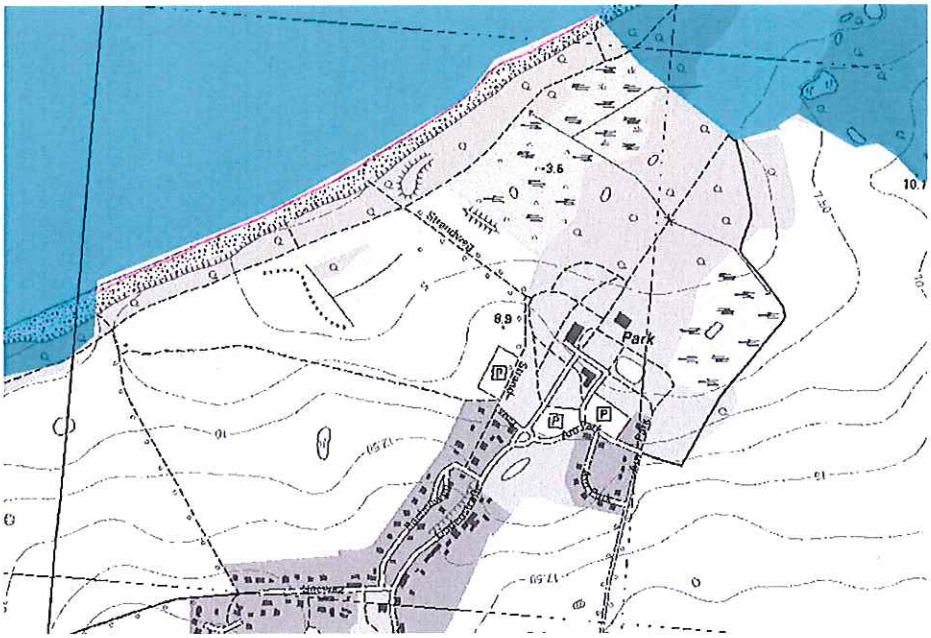
nungsrechtliche Regelungen für die Ortslage Groß Schwansee dahingehend, dass neben dem Wohnen das Ferienwohnen in untergeordnetem Maßstab Berücksichtigung finden kann. Die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bezeichneten Planungsgrundsätze und Belange werden mit der vorliegenden Planung nach wie vor beachtet, wobei die Belange der Freizeit und Erholung verstärkt berücksichtigt werden.

4.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete

Nördlich der Ortslage Kalkhorst sind folgende Gebiete zu finden:

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

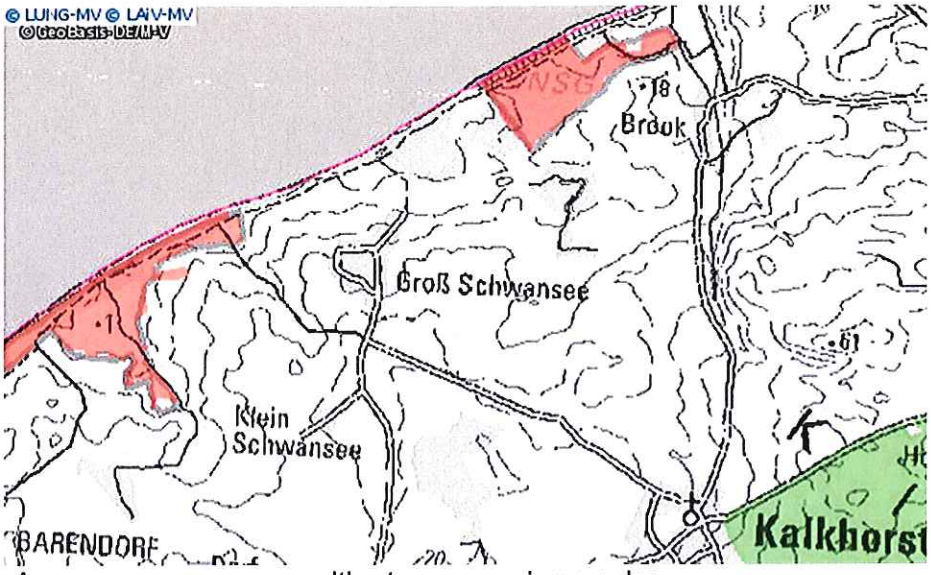


Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de: FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301).

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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

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



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

Geschützte Biotope/ Alleen

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

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

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

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

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet erstreckt sich beidseitig der Lindenstraße. Die Lindenstraße bildet die Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung in der Ortslage Groß Schwansee. Die Ortslage ist nur von Süden her über das Straßennetz erreichbar.
Im Norden befindet sich das Schlossgut Groß Schwansee, welches heute als Hotelanlage genutzt wird. Über eine fußläufige Verbindung ist dann bereits der nahe Ostseestrand zu erreichen.

Entlang der Lindenstraße sind alte Lindenbestände nur im nördlichen und südlichen Teil dieser Straße zu finden.
Die Lindenstraße ist beidseitig von eingeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss gesäumt. Einige Lücken ohne Bebauung sind vorhanden.

Groß Schwansee verfügt in der Lindenstraße und im Seeweg über einen hohen Anteil historischer Bausubstanz. Die häufig vorkommenden Gutsarbeiterhäuser (Mehrfamilienhäuser) sind hinsichtlich der Fassadengestaltung oft unterschiedlich, was das optische Erscheinungsbild im Straßenraum stört.
Einen weiteren typischen Gebäudetyp bilden die DDR-Gebäude der 70-er Jahre mit hohem Sockel und steilen Satteldächern. Die Fassaden sind verputzt; als typische Dachziegelfarbe treten rote bis braune Farbtöne auf.
Die jüngeren Gebäude sind teilweise an die historischen Mecklenburger Gebäude angepasst, allerdings neigen die Grundrisse eher zu quadratischen Formen. Es treten außerdem verschiedenste Dachformen und Gebäudetypen auf. Um die gestalterischen Anforderungen zu dokumentieren, hat die Gemeinde Kalkhorst eine Ortsgestaltungssatzung aufgestellt; diese dient der Steuerung der baugestalterischen Entwicklung in der Gemeinde und ihren Ortsteilen. Nach Fusion mit der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst zur Gemeinde Kalkhorst wurden auch die gestalterischen Zielvorgaben für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst übernommen. Somit besteht eine einheitliche Gestaltungsvorgabe für das gesamte Gemeindegebiet.
Im Rahmen der Dorferneuerung konnten private Maßnahmen gefördert werden, was sich positiv auf das Ortsbild ausgewirkt hat. Baulücken konnten geschlossen werden, diese Gebäude sind im Baustil an die mecklenburgische Bautradition angepasst.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenstraße ist im nördlichen Teil der Ortslage um hinter liegende Bebauung ("Bebauung in der zweiten Reihe") ergänzt. Die Bebauung der hinteren Grundstücksflächen im nördlichen Plangebiet ist bereits mit dem B-Plan Nr. 3.1 (inklusive Änderung) zulässig. Der Charakter des Straßendorfes wird trotzdem gewahrt. Das typische Merkmal, nämlich die Reihung der Bebauung entlang der Straße, bleibt gewahrt, da die hinter liegende Bebauung in der 2. Reihe über private Stichwege von der Haupterschließungsstraße erschlossen wird.

Größtenteils ist das Plangebiet bereits mit rechtskräftigen Bebauungsplänen beplant, die somit die Grundlage für die planungsrechtlichen Zulässigkeiten bilden.

Unbeplant ist der Bereich östlich der Lindenstraße zwischen Grundstück Nr. 20 und Grundstück Nr. 56.

Da sich zeigte, dass in der Ortslage Groß Schwansee neben der Wohnnutzung auch die Ferienwohnnutzung auf Grund der Lage in Ostseenähe etabliert hat, wurde für die Ortslage Groß Schwansee für die bestehende Bebauung an der Lindenstraße eine Bestandsaufnahme vorgenommen. Anhand des Bestandes ergibt sich, dass etwa 20 % der straßenbegleitenden Gebäude mit Ferienwohnungen belegt sind und 80 % des vorhandenen Bestandes dem Wohnen dienen. Es ist somit eine gemischte Nutzung vorhanden, die aus Ferien- und Dauerwohnungen besteht.
Im Zusammenhang mit dem Wohnen und dem Ferienwohnen wurde eine Überprüfung des Bestandes an der Lindenstraße in Kalkhorst vorgenommen.

Danach ergibt sich eine Durchmischung zwischen Wohnen und Ferienwohnen. Dabei liegt der Anteil an Ferienwohnungen bei 24 WE und der Anteil an Dauerwohnungen bei 116 WE.

6. Planerische Zielsetzungen

6.1 Bebauung/ Nutzung

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich sehr intensiv mit den Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung zur Art der Nutzung im Gebiet des Ortteiles Groß Schwansee beschäftigt. Der Ort Groß Schwansee befindet sich unmittelbar an der Ostsee. Es handelt sich um ein ehemaliges Gutsdorf. Der Bereich liegt im Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP. Die unterschiedlichen Potentiale sollen genutzt werden. So soll auch in diesem Ort eine entsprechende Stärkung des Fremdenverkehrs erfolgen.
Der Tourismus an der Ostsee ist aus der Tradition heraus vorhanden. Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Ausweisung als Erholungsort und stellt dort entsprechend Untersuchungen auf. Ausgehend vom Aufschwung des Badetourismus zu Beginn des 19. Jahrhunderts und der damit entstehenden Seebäder und Erholungsorte wurde auch die Ostseeküste insgesamt zunehmend touristisch erschlossen. Bereits traditionell ist eine Durchmischung von Wohnen und Fremdenverkehr in den touristisch geprägten Orten/Ferienorten vorhanden. Das Planungsziel für den Ort Groß Schwansee ist die Stärkung als Erholungs- und Tourismusstandort neben der Stärkung als Siedlungsstandort.
Die Gemeinde hat das Ziel formuliert, innerhalb des Ortes Wohn- und Ferienhäuser gleichermaßen zuzulassen. Dies entspricht dem im Ort vorhandenem Spektrum. Es wurden bereits Bebauungspläne für dieses Ziel aufgestellt. Bislang ist das Ferienwohnen planungsrechtlich im B-Plan Nr. 12 westlich an den eigentlichen Ort anschließend, westlich der Lindenstraße vorbereitet. In den B-Plänen entlang der Hauptachse des Ortes (Lindenstraße) sind WA-/MI-Nutzungen bislang vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung sind Ferienwohnungen neben der planungsrechtlich vorbereiteten Nutzung entstanden. Ziel ist nun, die mit den derzeit rechtskräftigen B-Plänen zulässigen Nutzungen zu erweitern. Die Feriennutzung soll als zulässig geregelt werden. Die Vorteile der Nutzungsmischung sollen genutzt werden. Der Ort soll attraktiver werden durch Wohnen und weitere dauerhafte Nutzungen. Zeitweise unbewohnte Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind hier integriert und werden nicht als „Leerstand" massiv wahrgenommen. Somit ist keine Verödung der Siedlungsstrukturen außerhalb der Hauptbelegungszeiten gegeben.

Das Plangebiet erstreckt sich beidseitig der Lindenstraße und wird in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert. Die Gemeinde hält es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde schafft eine rechtsverbindliche Grundlage unter Berücksichtigung der Prüfung der örtlichen Situation und der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben.
Hauptziel der künftigen Entwicklung des Ortsteils Groß Schwansee, definiert in der jüngsten Planung der Gemeinde (Bebauungsplan Nr. 19, Planstand: Satzung Beschlussvorlge) und beidseitig der Lindenstraße, ist die planungsrechtliche Sicherung des Wohnstandortes mit der Zulässigkeit von Ferienwohnen und einer ortsbildverträglichen Verdichtung der Bebauung in den noch vorhandenen Baulücken.

Durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen wird einer Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt. Dies entspricht dem Grundsatz der sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne entlang der Lindenstraße; ebenso eine bislang unbeplante Fläche östlich der Lindenstraße. Die Lage der überbaubaren Flächen ist mit Baugrenzen/ Baulinien festgesetzt. Damit wird die straßenbegleitende Bebauung gesichert; im nördlichen Teil eine Bebauung mit kleinen Einzelhäusern auf den rückwärtigen Grundstücken ermöglicht. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich an den Festsetzungen der überplanten Ursprungsbebauungspläne. Innerhalb des bislang unbeplanten Bereiches werden die überbaubaren Flächen ebenfalls so festgesetzt, dass eine straßenbegleitende Bebauung zu errichten ist. Die bereits vorhandenen Gebäude werden entsprechend beachtet. Die gewachsene städtebauliche Struktur wird mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 19 hinreichend beachtet. Im nördlichen Teil des B-Planes Nr. 19 ist die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit kleinen Einzelhäusern möglich. Diese Bebauungsmöglichkeiten wurden bereits mit dem B-Plan Nr. 3.1 inklusive seiner Änderungen begründet und mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 19 übernommen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes oder gar der Verlust des unverwechselbaren Gesamtbildes der Ortslage Groß Schwansee wird durch den Bebauungsplan Nr. 19 nicht begründet. Die Siedlungsstruktur ist nicht allein auf die Bebauungsstruktur zurückzuführen. Die Verteilung der Bevölkerung im Raum wird nur geringfügig mit der vorliegenden Planung geändert. In Bezug auf die bereits planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung werden die Bebauungsmöglichkeiten lediglich ergänzt. Die Art der Nutzung wird hier geändert, nunmehr werden die bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen um das Ferienwohnen ergänzt. Weiterhin wird aufgeführt, dass die Planung der Siedlungsstruktur auf mehreren Ebenen vorgenommen wird; wie Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung und Flächennutzungsplan der Gemeinde. Hierzu verweist die Gemeinde auf die positive Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden B-Plan Nr. 19. Im weiteren liegt es im planerischen Ermessen der Gemeinde, welche städtebaulichen Ziele durch die Gemeinde verfolgt werden. Die Gemeinde hat hierbei die Möglichkeit, ihre eigenen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen unter Beachtung der raumordnerischen Zielsetzungen umzusetzen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass nur ein Teil der Ortslage Groß Schwansee als Straßendorf einzuordnen ist. Würde die Gemeinde nur auf den Erhalt der vorhandenen und historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen abstellen, wären jegliche Entwicklungsmöglichkeiten in diesem fremdenverkehrlich gut entwickelten Bereich genommen.
Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in das vorhandene Spektrum ein. Örtliche Bauvorschriften gelten für die gesamte Ortslage.

Die Planungsziele der einzelnen Bebauungspläne sollen im Wesentlichen um die Ferienwohnnutzung erweitert werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherigen Planungsziele der einzelnen, zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen im Wesentlichen um die Ferienwohnnutzung erweitert

werden. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen werden somit um die Ferienwohnnutzung erweitert. Je nach Zurückliegen des Zeitpunktes des Inkraft-Tretens der einzelnen Bebauungspläne sind die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen bzw. die ausgeübten Nutzungen in Bezug auf das Planungsschadensrecht maßgeblich (sh. städtebauliche Bestandsaufnahme sowie planungsrechtliche Gegebenheiten). Die Gemeinde weist darauf hin, dass bereits derzeit eine Durchmischung der Nutzungen mit dem Ferienwohnen vorhanden ist. Dieser Bestand wird durch die Planung der Gemeinde entsprechend geregelt und legitimiert.

Zur Verträglichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen wird auf den Pkt. 6.4 (Immissionsschutz) dieser Begründung verwiesen.

Die zu erwartenden zusätzlichen Kapazitäten durch den Bebauungsplan Nr. 19 belaufen sich auf etwa 48 Personen. Eine zusätzliche Bebauung wird für die Bereiche (SO 5/ W+FW) und zum Teil in SO12/W+FW) ermöglicht.
Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Bebauung sind

- im (SO 5/ W+FW), 2 Einzelhäuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten (WE) möglich
- im SO12/W+FW) etwa vier 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 WE möglich.

Bei einer angenommenen Belegung von 4 Personen je Wohneinheit würden zusätzliche Kapazitäten für 48 Personen ergeben.
Die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen, First- und Traufhöhen bleiben unverändert. Daher werden die Nutzungsänderungen von:

- Wohnen/ Mischgebiete in
- Wohnen/ Ferienwohnen

voraussichtlich kaum quantifizierbare, betriebsbedingte Auswirkungen bewirken. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes. Die eventuell, intensivere Nutzung in den Sommermonaten durch Touristen - im Vergleich zu den Anwohnern - wird durch eine geringere Frequentierung des Strandes durch Touristen außerhalb der Saison „ausgeglichen". Somit sind die Auswirkungen der veränderten Planungsziele den Auswirkungen der bisherigen Planungsziele etwa gleichzusetzen.
Mit der Festsetzung des vorgenannten Gebietstypus geht einerseits die Reduzierung der Wohnkapazitäten einher, andererseits ein Plus an Ferienwohnungen/Ferienhäusern. Hiermit soll die Entwicklung als Erholungs- und Tourismusstandort der Gemeinde gefestigt werden. Die Ortslage Groß Schwansee bietet durch die Lage - in der Nähe der Ostsee günstige Voraussetzungen. Innerhalb der gewachsenen Ortslage kann hier eine Verknüpfung von Wohnen und Ferienwohnen erreicht werden. Um dieses Planungsziel der Gemeinde zu erreichen, ist die Aufstellung des vorliegenden B-Planes Nr. 19 nötig. Der B-Plan Nr. 19 dient sowohl der Stärkung der Wohnfunktion als auch der Festigung als Erholungs- und Tourismusort an einem beliebten Wohnstandort und Ferienort, der Wohn- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung und stabilen Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, den Anforderungen an kostensparendes Bauen aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 1, 2 BauGB), ebenso den Belangen der Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB). Im Zuge der Umsetzung der rechtskräftigen Pläne hat sich ergeben, dass nicht sämtliche Grundstücke in der Nutzung beansprucht werden, wie festgesetzt. So sind in Teilen von WA und MI Fe-

rienhäuser/Ferienwohnungen vorhanden. Da die Gemeinde gemäß RREP in einem Tourismusschwerpunktraum liegt, sieht sie in der Berücksichtigung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Ortsteil Groß Schwansee eine diesbezügliche Stärkung. Weiterhin soll die Funktion und Bedeutung von Groß Schwansee als Siedlungsstandort erhalten bleiben.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung inkl. Geschossigkeit und Höhenentwicklung werden Festsetzungen getroffen, die den örtlich vorhandenen Bestand aufgreifen und beachten.

Gebiet im nördlichen Teil (östlich sowie westlich der Lindenstraße und südlich des Seeweg (Fläche im Kreuzungsbereich))
Die Art der baulichen Nutzung ist für das Wohnen i. S. eines Allgemeinen Wohngebiets sowie für das Ferienwohnen vorgesehen.
Der bauliche Bestand direkt an der Lindenstraße soll erhalten werden.
Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen mit kleinen Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten bebaut werden können, wobei die Grünflächen teilweise als Gartenland beachtet werden.
Auf der Fläche im Kreuzungsbereich ist beabsichtigt, eine gastronomische Einrichtung zu etablieren.

Gebiet im südlichen Teil (östlich und westlich der Lindenstraße)
und Gebiet im zentralen Teil (östlich der Lindenstraße
Der bauliche Bestand wird berücksichtigt, ebenso die bisherigen Festsetzungen der bislang wirksamen Bebauungspläne. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Wohnen i.S. eines Allgemeinen Wohngebiets (überwiegend) sowie für das Ferienwohnen vorgesehen.
Die überbaubaren Grundstücksflächen beachten den vorhandenen baulichen Bestand. Einige Gebäude liegen recht dicht an der Lindenstraße und bilden hier nicht den Bezugsmaßstab. Neue Bebauungsmöglichkeiten sollen als Einzel- oder Doppelhäuser straßenbegleitend mit einem größeren Abstand zur Straße entstehen, wie der größte Teil der Bestandsgebäude.

Gebiet im zentralen Teil (westlich der Lindenstraße)
Der bauliche Bestand wird berücksichtigt, ebenso die bisherigen Festsetzungen der bislang wirksamen Bebauungspläne.
Für den Bereich entlang der Lindenstraße ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Wohn- und gewerbliche Nutzung i.S. eines Mischgebietes (überwiegend) sowie für das Ferienwohnen vorgesehen.
Die überbaubaren Grundstücksflächen beachten den vorhandenen baulichen Bestand.
Im rückwärtigen Bereich sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 und seiner 1. Änderung zu beachten. Im Übergangsbereich zur Ferienhausnutzung soll die dauerwohnliche Nutzung neben der Ferienwohnnutzung und damit in Verbindung stehenden infrastrukturellen Nutzungen zulässig sein.

Grünflächen und Großbaumbestand
Die Grünflächen entlang des Grabens am östlichen Geltungsbereichsrand sowie die südliche Grünfläche sind zu erhalten bzw. entwickeln.
Die am südlichen Ortseingang von Groß Schwansee vorhandenen ortsbildprägenden Großbäume sind zu erhalten.

6.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebietes
Die Ortslage Groß Schwansee befindet sich im Nordwesten des Gebietes der Gemeinde Kalkhorst.
Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Schönberg bzw. Grevesmühlen in ca. 20 km Entfernung.
Groß Schwansee ist vom Ortsteil Kalkhorst aus zu erreichen, oder über den Neuhägener Weg als Abzweig von der Landesstraße L 01.

Der Ortsteil Groß Schwansee kann nur von Süden über die Lindenstraße durch den Kfz-Verkehr erschlossen werden. Im Norden grenzt die Ostsee direkt an die Ortslage. Das Plangebiet wird durch die Anbindungen an die Lindenstraße erschlossen.

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

Interne Erschließung
Die Straßeneingangssituation wurde so gewählt, dass der hervorragende Gehölzbestand dauerhaft erhalten werden kann. Die Fahrbahn wurde entsprechend geteilt, so dass sie nun durch eine mittige Grüninsel, in der ein Teil der vorhandenen Allee am Ortseingang berücksichtigt ist, erhalten wird. Der Seeweg wurde im Rahmen der Dorferneuerung saniert. Die Straßenräume werden durch unterschiedliche Einfriedungen charakterisiert.
Die Ortslage ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich am Ortseingang, in der Dorfmitte und an der beidseitig aufgeweiteten Wendeanlage vor dem Schlosspark.
Die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich, bis auf die Anbindung der geplanten Bebauung östlich der Ortslage (B-Pläne Nr. 17.1 und 17.2). Die Grundstücke, die direkt an der Lindenstraße liegen, sind somit entsprechend über eine, als verkehrsberuhigter Bereich – Mischverkehrsfläche festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.
Die Erschließung der hinter liegenden Grundstücke wird über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

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

6.3 Ver- und Entsorgung

Auf Grund der innerörtlichen Lage wird generell davon ausgegangen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist. Entsprechende vertragliche Regelungen, auch im Fall sich eventuell ergebener Änderungen zur Ver- und Entsorgung der einzelnen Grundstücke, sind zwischen Grundstückseigentümer/ Bauherren und Zweckverband Grevesmühlen zu treffen.

Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.
Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG.
Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden. Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen.
Trinkwasserschutzzonen werden mit dem ausgewiesenen Plangebiet nicht berührt. Hinweise nach § 38 LWaG M-V sind an dieser Stelle nicht zu berücksichtigen, da die entsprechende Rechtsgrundlage entfallen ist.

Das anfallende Schmutzwasser wird in der Ortslage Groß Schwansee zentral entsorgt, so dass auch für die Erweiterung der Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen ist.
In Groß Schwansee besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Über ein Abwasserpumpwerk wird das Schmutzwasser in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes gepumpt. Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung befinden sich Schmutzwasserleitungen. Die vorhandenen Grundstücke sind durch Grundstücksanschlüsse an diese Leitungen angebunden.
Aufgrund des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wird das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst in dem Klärwerk Dassow entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann nach Abschluss entsprechender Verträge über öffentliche Anlagen des ZVG gesichert werden.

Das Niederschlagswasser wird in der Ortslage Groß Schwansee zentral abgeleitet, so dass auch für die Erweiterung der Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen ist.
Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist somit als gesichert zu sehen. An der Vorgehensweise, die bisher stattfindet, ändert sich nichts.
Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

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

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuelle vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß §

49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der Wasser- und Bodenverband teilte in seiner Stellungnahme vom 29. Oktober 2012 mit, dass dem vorgelegten Bebauungsplan (Stand Vorentwurf) zugestimmt wird. Anlagen des Verbandes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Der Wasser- und Bodenverband geht davon aus, dass die Einleitmengen Bestandteil bereits erfolgter Einleitgenehmigungen sind.

Während des Planverfahrens werden die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Ableitung der anfallenden Abwässer geprüft. Informationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden dazu erbeten.

Brandschutz/ Löschwasser
Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Kalkhorst" gewährleistet. Die Löschwasserversorgung in Groß Schwansee wird über natürliche und für diesen Zweck ausgebaute Gewässer gesichert.
Die Gemeinde geht davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert ist.
Der Nachweis für die Sicherung des Grundschutzes ist von der Gemeinde zu erbringen.

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über die Lindenstraße.
Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Der Fachdienst Bauordnung und Planung, Sachgebiet Brandschutz, hat zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes keine Stellungnahme abgegeben, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass hier weder Anregungen noch Hinweise zu geben waren und diesbezügliche Belange nicht geltend zu machen sind.

Energie
Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden
Die Ortslage Groß Schwansee wird durch das Netz der E.ON e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt.
Auf Grund des Bestandes geht die Gemeinde davon aus, dass ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON e.dis AG durch Erweiterung der Anlagen möglich ist.
Die E.ON edis AG hat in ihrer Stellungnahme vom 19. Oktober 2012 keine Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung geäußert.
Es wurde darauf hingewiesen, dass für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich sein wird.
Hinweise zur Bepflanzung mit Bäumen und zur Verlegung der Kabel wurden gegeben. Gesetzliche Regelungen und Vorschriften sind zu beachten.

Informationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden dazu erbeten.
Mit der Stellungnahme vom 27.08.2013 der e.dis AG erhielt die Gemeinde nochmals aktuelle Planunterlagen mit dem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlagen werden als Information behandelt und stellen keine Einweisung dar. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass seitens der e.dis AG keine Bedenken bezüglich der Planung bestehen.

Gasversorgung
Die E.ON Hanse AG teilt mit Stellungnahme vom 8. Oktober 2012 mit, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind.

Telekommunikation
Groß Schwansee ist über die Knotenvermittlungsstelle Kalkhorst an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.
Im Plangebiet und in direkt angrenzenden Flächen befinden sich Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG. Die Leitungen sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Deutsche Telekom ist vor Baumaßnahmen zu beteiligen, damit eine genaue Einweisung zur Lage der Leitungen erfolgen kann, um somit Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden.
Diese Einweisung bezieht sich auf sämtliche Flächen, auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an den Anlagen der Telekom nicht zu beeinträchtigen.
Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig mindestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um eine Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger vornehmen zu können, um den rechtzeitigen Ausbau der Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können. Maßnahmen sind für den Antragsteller kostenpflichtig.
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen mit dem Fernmeldeversorger zu führen, um keine Beeinträchtigungen der Leitungen zu erfahren.
Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschl. Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten.
Informationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden dazu erbeten.

Abfallentsorgung
Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger an der Lindenstraße bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.
Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.
Der Grundstücksbesitzer ist Abfallbesitzer gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung von belastetem Bodenaushub verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.
Bei Vorkommen bzw. Verdacht auf Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe, z.B. bei Abrissarbeiten, wird geraten, einen Sachverständigen hinzuzuziehen und ggf. ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

6.4 Immissionsschutz

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) teilte in seiner Stellungnahme vom 6. November 2012 mit, dass im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe vorhanden sind, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt oder dem StALU angezeigt wurden.

Schutzwürdigkeit des Wohnens und des Ferienwohnens

Eine Durchmischung der Arten der Nutzung wird durch die Gemeinde in diesem Ort gewünscht. Es ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits eine Vermengung von Wohnen und Ferienwohnen vorhanden. Diese Art der Nutzung soll auch dauerhaft geregelt werden. Eine partielle B-Planzuordnung soll durch eine gesamtheitliche Betrachtung ersetzt werden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange der Behörde werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Der grundsätzliche Ansatz, Ferienhausgebiete mit Wohngebieten gleichzusetzen, wird auch betrachtet. Es ist auch auffällig, dass durchaus von Ferienhäusern aufgrund der Erholungsnutzung insbesondere abends andere Auswirkungen ausgehen können. Da hier jedoch der Gesichtspunkt der planungsrechtlichen Regelung des Bestandes, für den solche Auswirkungen nicht bekannt sind, erfolgt und keine umfassende Neubebauung, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass umfassende Konfliktsituationen nicht auftreten und belässt es bei ihren Festsetzungen.
Unter Bezug auf das OVG Greifswald, Urteil vom 11.07.2007, AZ 3L 74/06, ist davon auszugehen, dass die von den Nutzern der Ferienhäuser/Ferienwohnungen ausgehenden Lebensäußerungen von im

Wohngebiet (beispielsweise WA) lebenden Personen im Rahmen der allgemeine Gesetze hinzunehmen sind. Generell ist davon auszugehen, dass Lärmbelästigungen oder anstößiges Verhalten durch Ferienhausgäste/Ferienwohnungsgäste nur gelegentlich vorkommen und dieses auch unter Abwägung der Schutzwürdigkeit des Wohnens (hier in einem WA) hinzunehmen ist. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass hier keine unzumutbare Störung der Wohnruhe vorliegt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Gemeinsamkeiten der Ferienwohnungen mit Beherbergungsbetrieben (diese sind in WA-Gebieten ausnahmsweise und im MI-Gebiet allgemein zulässig) gegeben sind. Weiterhin hat die DIN 18005 [1] Schallschutz im Städtebau Ausführungen, wonach die Ferienhausgebiete „empfindlicher" eingestuft werden als WA und somit davon auszugehen ist, dass sie selbst keine größeren/höheren Belästigungen als 1 WA hervorrufen. Dies dient zur Begründung der oben genannten Darlegungen.
Die Aktivitäten sind wie aufgeführt auch als wohnspezifisch zu werten. Für Ferienwohnungen gelten im Wesentlichen gleichartige Aktivitäten wie für Wohnbebauung und umgekehrt.
Die Gemeinde wählt das Sondergebiet, da nur damit die Planungsziele erreicht werden können. Die Unzulässigkeit von Ferienhäusern und Wohnungen in Baugebieten nach §§ 3 - 6 BauNVO basiert auf der Zulässigkeit der genannten Nutzungen in den jeweiligen Gebieten, welche abschließend und somit nicht erweiterbar (fehlende Rechtsgrundlage) gegeben ist. Die Gemeinde gelangt zu der Auffassung, dass ein Nebeneinander der Wohn- und Feriennutzung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die eine oder andere Nutzung hervorruft. Neben dem SO-Gebiet für Wohnen und Ferienwohnen gibt es auch klassische Sondergebiete nach § 10 BauNVO und klassische Wohngebiete. Die Festlegung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen in den Bereichen entlang der Lindenstraße trägt der touristisch interessanten Lage Rechnung und damit den Interessen der Allgemeinheit.

Durch die Festsetzung und Zulässigkeit von Wohn- und Feriennutzungen wird dem Anspruch an die Bebauung Rechnung getragen. Es wird davon ausgegangen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen, die durch die Durchmischung von Wohnungen und Ferienwohnungen entstehen können in der Ortslage nicht zu erwarten sind.

Schallschutz
Die Gemeinde hat sich mit dem Schallschutz auseinandergesetzt, speziell mit den Anforderungen aus dem - als maßgebliche Lärmquelle zu bewertenden - Verkehrslärm.
Im Rahmen der Aufstellung der benachbarten Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 östlich der Ortslage Groß Schwansee hat die Gemeinde eine schallschutztechnische Berechnung erstellen lassen. Unter Beachtung dieser Schallprognose, die Berechnungen für Punkte an der Lindenstraße einschließt, gelangt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 keine Festsetzungen zu treffen sind.
Die in der vorgenannten Lärmprognose ermittelten Berechnungsergebnisse basieren auf Schätzungen des zu erwartenden Verkehrs und berücksichtigen ein Maximum.
Die Gemeinde hat die Stellungnahme des StALU vom 06.11.2012 zum Anlass genommen, sich nochmals mit den Schallschutzanforderungen auseinander zu setzen. Als wesentlichste und damit maßgebliche Lärmquelle ist der Verkehrslärm zu betrachten. Hierzu wurde die

schallschutztechnische Berechnung erstellt. Es wurde festgestellt, dass das Planvorhaben keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen auslöst. Weitere zu berücksichtigende Einträge von Lärmimmissionen werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht erwartet. Eine Verschlechterung der Lärmsituation ist für den Bebauungsbestand somit unbegründet. Demnach bleiben die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] auch für angrenzende Baugebiete eingehalten.

[1] Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

7. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 19 im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
Für die Einschätzung der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt, da die voraussichtlich versiegelte Fläche zwischen 20.000 m² bis 70.000 m² liegt (sh. Anlage an die Begründung).

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

Die bisher in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Planungsziele sollen in geänderter Form weiterverfolgt werden.
Die Gemeinde Kalkhorst zielt auf eine Erweiterung der Art der baulichen Nutzung um die Ferienwohnnutzung in den Baugebieten.
Der bauliche Bestand und die planungsrechtlich zulässigen Bebauungsmöglichkeiten werden berücksichtigt. Damit stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für andere Maßnahmen der Innenentwicklung auf.

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

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

- Mit der Planänderung wird die Art der baulichen Nutzung um die Ferienwohnnutzung innerhalb der Ortslage Groß Schwansee beidseitig der Lindenstraße erweitert.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 9,5 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung größer als 20.000 m² bis 70.000 m² ist, wird eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen. Im

Ergebnis der Prüfung, welche als Anlage der Begründung beigefügt wurde, ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

- Da die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes zwischen 20.000m² und 70.000m² liegt, ist ein Verzicht auf Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht gegeben. Dies wird entsprechend in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt (sh. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

- Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall zu anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen

- Nördlich der Ortslage Kalkhorst ist das FFH- Gebiet: "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) in einer Entfernung mehr als ca. 650-700m vom Plangebiet zu finden; vor Groß Schwansee gehören nur die Wasserflächen zum FFH-Gebiet.
  Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.
  Die Auswirkungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind als gleichartig zu den derzeitigen planungsrechtlichen Verhältnissen einzuschätzen.
  Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. (sh. FFF-Verträglichkeitsvorprüfung als Anlage zur Begründung).

- In der Umgebung der Ortslage Groß Schwansee sind folgende Naturschutzgebiete/ Landschaftsschutzgebiete zu finden:
  - NSG „Brooker Wald" (Nr. 24), nordöstlich von Groß Schwansee
  - NSG „Küstenlandschaft zw. Priwall u. Barendorf m. Harkenbäkniederung"(Nr. 144) Nummer: 144, nordwestlich von Groß Schwansee
  - LSG Lenorenwald, südöstlich von Groß Schwansee (Nr. 113).
  Auf Grund der vorliegenden Bebauungsplanänderung und des Abstandes der NSG/ des LSG zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Der Nachweis wurde während des Planverfahrens erbracht (sh. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.
- Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht erfolgt. Die Gemeinde trifft hier planungsrechtliche Regelungen für die Ortslage Groß Schwansee dahingehend, dass neben dem Wohnen das Ferienwohnen in untergeordnetem Maßstab Berücksichtigung finden kann. Die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bezeichneten Planungsgrundsätze und Belange werden mit der vorliegenden Planung nach wie vor beachtet, wobei die Belange der Freizeit und Erholung verstärkt berücksichtigt werden.

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

Für einen untergeordneten Teilbereich im Plangebiet wird die 2. Änderung des B-Planes Nr.3.1 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hier werden Bauvorhaben städtebaulich sinnvoll in den vorhandenen B-Plan integriert. Diese Entwicklungsabsicht steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des B-Planes Nr.19, ist jedoch geeignet, frühzeitiger Investitionssicherheit zu schaffen. Mittelfristig ist durch das Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr.19 eine Integration in diesen B-Plan vorgesehen. Die planungsrechtlichen Regelungen an der Lindenstraße in Groß Schwansee sollen dann durch den B-Plan Nr.19 geregelt werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und erhielt Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Öffentlichkeit wurde weiterhin am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

8. Festsetzungen im Einzelnen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet ist die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung um das Ferienwohnen vorgesehen. Die Baugebiete der §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (hier Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet Ferienhäuser) lassen hier das gewünschte Planungsziel nicht erreichen.
Die Gemeinde macht deshalb davon Gebrauch ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Das Sondergebiet wird mit einem thematisch selbstständigen Nutzungsziel festgelegt. Die Nutzungsdurchmischung ist in keinem Baugebiet der §§ 2 - 10 BauNVO in der beabsichtigten Form möglich. Die beabsichtigte Nutzung und Festsetzung ist belegt durch entsprechende Urteile und verschiedene Gerichte. Demnach ist das Ferienwohnen (Ferienhäuser und Ferienwohnungen) gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigenständige Nutzungsart; ebenso fällt es nicht unter den Begriff der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in einigen Baugebieten der BauNVO (§§ 2 - 9 BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Das Planungsziel der Gemeinde ist somit nur in einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 mit entsprechender Zweckbestimmung und Art der Nutzung möglich und umsetzbar. Die Unzulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen in WR, WA und MI, ... insbesondere mit einem ständig wechselnden Personenkreis wird z. B. vom Landkreis Nordwestmecklenburg geahndet.

Die Gemeinde setzt die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Stellungnahmeverfahren unter Würdigung der städtebaulichen Situation fest. Es wird festgelegt, dass das sonstige Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen dem dauerhaften Wohnen sowie dem Ferienwohnen dient. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme und unter Würdigung der vorhandenen baulichen Substanz geht die Gemeinde davon aus, dass der Wohnanteil auch künftig über dem Ferienwohnanteil liegen wird. Auf weitergehende Reglementierungen wird in diesem Zusammenhang verzichtet, um den Plan entsprechend lesbar zu halten.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 erfolgt eine Klarstellung des Begriffs Dauerwohnen. Dies wird als textliche Festsetzung aufgenommen. Die wesentlichen Parameter wie die auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die eigenständige Haushaltsführung und die unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises werden benannt.
Weiterhin wird mit dem Entwurf auf die Festsetzung des prozentualen Verhältnisses zwischen dem Flächenanteil der Ferienwohnnutzung an der Gesamtnutzung innerhalb des gesamten festgesetzten Sondergebietes. Die Gemeinde folgt damit der Anregung des Landkreises, Sachgebiet Bauleitplanung, mit der Stellungnahme vom 12. November 2012 zum Vorentwurf. Der Landkreis äußerte hier seine Bedenken im Hinblick auf eine mögliches "Windhundrennen".

Die verschiedenen Teilbereiche reflektieren unterschiedliche Festsetzungen. So spiegeln sich hinsichtlich der Art der Nutzung die unterschiedlichen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne wieder (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet Ferienhäuser) mit den unterschiedlichen Nutzungen, wobei das Wohnen im Focus

steht. Bislang planungsrechtlich zulässige Nutzungen auf Grund der rechtskräftigen Bebauungspläne werden hiermit berücksichtigt.

Mit dem Entwurf wurde die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen gestrichen, da dies ohnehin durch die Zulässigkeit des dauerhaften Wohnens ermöglicht ist.

Mit dem Entwurf hat die Gemeinde weiterhin die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebiets und der Ortslage, Läden und Einzelhandelsbetrieben geprüft. Im Ergebnis wurden in den textlichen Festsetzungen die Begriffe "Einzelhandelsbetriebe" und "Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebiets und der Ortslage" durch "zur Versorgung des Gebiets dienende Läden" ersetzt. Die Gemeinde entschied sich somit für eine Formulierung. "Einzelhandelsbetriebe" werden hiermit ersetzt; ohnehin waren hier auf Grund der baulichen Struktur im SO 10 (vorher MI) keine Mischgebietstypischen Einzelhandelsbetriebe möglich. "Verkaufraumflächen zur Versorgung des Gebiets und der Ortslage" wurde ebenfalls ersetzt; war ohnehin nur eine andere Bezeichnung und ist inhaltlich gleichbedeutend.
Ziel ist die Ermöglichung der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung für Einheimische und Feriengäste und dies wird hiermit erreicht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Traufhöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt,
- der maximal zulässigen Firsthöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,

bestimmt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches in unterschiedlicher Weise festgesetzt. Maßgebend sind hier die jeweiligen Festsetzungen der entsprechenden Ursprungsbebauungspläne.
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 entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem städtebaulichen Konzept mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Damit wird die straßenbegleitende Bebauung gesichert; im nördlichen Teil eine Bebauung mit kleinen Einzelhäusern auf den rückwärtigen Grundstücken ermöglicht.

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 9 hat die Gemeinde das Planungsziel verfolgt, dass straßenbegleitend und abschnittsweise gleiche Baufluchten entstehen. Dafür wurde im Bebauungsplan Nr. 9 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. Diese Festsetzung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 übernommen.

Die überbaubaren Flächen werden z.T. gebäudebezogen, z.T. grundstücksbezogen und z.T. grundstücksübergreifend festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die städtebauliche Struktur hinreichend bestimmt.

Damit die Lage der überbaubaren Flächen hinreichend bestimmt ist, werden diese in der Planzeichnung-Teil A mit Maßen versehen.

In der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Vorentwurf (vom 12. November 2012) wurde auf teilweise einengende Festsetzungen der überbaubaren Fläche in Bezug auf den § 34 BauGB verwiesen. Seitens der Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil (dieser ist in diesem Zusammenhang zu betrachten) die überbaubare Fläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen wurde. Damit erfolgen keine Beschränkungen durch den vorliegenden B-Plan Nr. 19 über die jetzigen Einschränkungen hinaus. Der § 34 BauGB kommt hier nicht zum Tragen. In den Gebieten, die nach § 34 zu bebauen wären, erfolgen keine engen Baukörperfestsetzungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei sich ggf. einengenden Festsetzungen immer die einengendere Festsetzung gilt.

Weiterhin wies der Landkreis Nordwestmecklenburg in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass auch Nebengebäude im Bestand Baugrenzen erhalten haben und damit die Möglichkeit eröffnet wurde, diese in zulässige Hauptnutzungen umzunutzen bzw. an deren Stelle neue Gebäude mit entsprechenden Hauptnutzungen zu errichten. Der Landkreis gab die Durchsetzbarkeit mit Verweis auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung M-V zu bedenken. Die Gemeinde ist hier der Auffassung, dass eine Umsetzbarkeit nur möglich ist, wenn auch alle anderen Belange eingehalten werden, so auch die bauordnungsrechtlichen Belange. Das ist im Einzelfall zu prüfen. Die Festsetzungen wurden gemäß geltenden B-Plänen übernommen. Es wird somit nicht allein auf Grund der Festsetzung der Baugrenzen die Möglichkeit zur Errichtung von Hauptanlagen eröffnet.

"In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind in allen Teilbereichen Überschreitungen der Baugrenzen, Baulinien durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von maximal ¼ der Gebäudefront zulässig."

Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Mit der Lage der überbaubaren Flächen werden die bereits vorhandenen Gebäude berücksichtigt und es wird Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes genommen. Überschreitungen der Baugrenzen sind nur in geringfügigem Maße mit untergeordneten Bauteilen möglich.

Zur Zulässigkeit baulicher Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wird auf § 23 BauNVO wird hingewiesen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Kriterien § 6 "Abstandsflächen, Abstände" i.V.m. § 32 "Dächer" der Landesbauordnung LBauO M-V zwingend einzuhalten. Ausnahmsweise kann ein Antrag auf Abweichung gemäß § 67 LBauO M-V begründet gestellt werden, wenn die Festsetzungen des § 30 Abs. 2 Pkt. 1 der LBauO M-V erfüllt werden. Hierauf hat der Landkreis Nordwestmecklenburg in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes hingewiesen.

Weiterhin wird eine Bebauung mit Einzel-/ Doppelhäuser auf Grund des baulichen Bestandes, unter Beachtung des Planungsziels sowie der Festsetzungen in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzt.

Hinsichtlich der Dorfgestaltung ist es das Ziel der Gemeinde, die typische straßenbegleitende Bebauung aufzunehmen. Somit setzt die Gemeinde die Hauptfirstrichtung straßenparallel fest, d. h. die Stellung der Gebäude mit ihrer Längsausdehnung wird parallel zur Straße vorgegeben.

Im Rahmen der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich Änderung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 134/10. Durch die Gemeindevertretung wird dem Vorschlag der Stellungnahme vom 14.08.2013 gefolgt. Der Abstand zwischen neuem Baufenster und bestehendem Gebäude wird vergrößert. Die Stellungnahme zu der Änderung im laufenden Planverfahren wird von den Berührten für die Änderung eingeholt. Danach werden die Pläne entsprechend vorbereitet. Die Abstimmung mit den weiteren berührten Grundstücksnachbarn wird gemäß Empfehlung des Bauausschusses und der Gemeindevertretung durchgeführt. Die Lage des Baufensters wird dem nördlich der Zufahrtsstraße gelegenen Grundstück angepasst. Somit rückt das Baufenster in östliche Richtung. In gleichem Zuge wird die Grünfläche reduziert. Die anderen Grundstücke verfügen über eine andere städtebauliche Struktur. Eine Überbauung im rückwärtigen Grundstücksteil soll für diese Grundstücke nicht mehr vorgenommen werden. Durch die Lage des Flurstücks 134/10 unmittelbar an der geplanten Zufahrtsstraße verfügt das Grundstück über eine andere städtebauliche Qualität und es wird gleichbehandelt wie das hinterliegende Grundstückes des Gebietes SO 7 für Wohnen und Ferienwohnen.

8.4 Größe der Baugrundstücke

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne mit zulässigen Mindestgrundstücksgrößen beschäftigt. Sie entspricht dem Ansatz der Gemeinde, der auch der Bemessung der überbaubaren Fläche zugrunde lag. Ziel der Gemeinde ist es, eine zu starke Überbauung auszuschließen und eine Grundlage für die zukünftige Parzellierung zu legen. Die Mindestgrundstücksgröße wird deshalb mit 600 m²/ 500m² (je nach Lage innerhalb des Plangebiets) festgelegt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass bei einzelnen Grundstücken ausnahmsweise eine 10 %ige Abweichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein soll. Da sich die Parzellierung nicht immer genau ergeben wird, wird diese ausnahmsweise Regelung als zweckmäßig erachtet.

Für das Sonstige Sondergebiet 9, welches nicht direkt an der Lindenstraße liegt, wird die geringere Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt, da hier die hinter liegende Bebauung betroffen ist.
Für Grundstücke, die bereits bebaut sind oder wo mit einer Änderung der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht mehr zu befürchten ist, ist die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße entbehrlich.

8.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Mit den Festsetzungen werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne berücksichtigt.
Je nach Lage innerhalb des Plangebiets werden hier unterschiedliche Festlegungen zur Freihaltung der straßenseitigen Bereiche getroffen.

Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Bauleitplanung, in seiner Stellungnahme vom 12. November 2012 ändert die Gemeinde die textliche Festsetzung I./ 4.2 dahin gehend, dass im Teilbereich SO 8 die Zulässigkeit der Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht weiter auf die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt wird. Die Festsetzung bleibt für den Teilbereich SO 10 weiterhin bestehen, da hier die überbaubare Grundstücksfläche weiträumiger gefasst ist und noch genügend Flexibilität zur Anordnung verbleibt.
Die Gemeinde Kalkhorst hat die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg SG Bauordnung und Bauleitplanung (hier: Bauleitplanung) vom 23.08.2013 zum Anlass genommen, die Festsetzungen zu den Nebenanlagen in SO 15 und SO 16 erneut zu prüfen. Im Ergebnis kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass ein Missachten/ Nichteinhalten des Gleichbehandlungsgrundsatzes unbegründet bleibt. Die Gemeinde berücksichtigt mit den Festsetzungen den planungsrechtlichen Bestand. Um positiven Einfluss auf das städtebauliche Bild zu nehmen, verbleibt die textliche Festsetzung I./ 4.4 in der gewählten Formulierung. Die Gemeinde hat hier keine Änderungsabsicht gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung B-Plan Nr. 9) und bleibt bei den getroffenen Festsetzungen.

8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegengewirkt. Sie trägt zur Erhaltung des typischen städtebaulichen Charakters bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten, in

einem Teilbereich von Einzelhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten. So wird bspw. auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht, oder die Vermietung einer Wohnung (z.B. als Ferienwohnung) im gleichen Haus.

Im Teilbereich SO 15 wurde die Anzahl aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 übernommen. Die Gemeinde hat mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Änderung von 2 auf 4 Wohneinheiten für einen kleinen Teilbereich der Ortslage vorgenommen, ohne dass zu befürchten war, dass die Planungsziele der Gemeinde insgesamt beeinträchtigt wären. Dies wäre jedoch der Fall, wenn überall maximal 4 Wohneinheiten zulässig wären. Die Gemeinde bleibt auch im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 bei ihrer Festsetzung. Im Rahmen dieser Überprüfung werden im Teilbereich SO 9 anstelle von 1 WE nun 2 WE bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

8.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.
Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

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

Die Festsetzung erfolgte bereits mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen.

8.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

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

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung. Gemäß § 4 Landesbauordnung M-V muss die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert sein, d.h. sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen

wird und der Grundstückseigentümer nicht zugleich auch Miteigentümer des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechts belasteten Grundstücks ist, muss das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

„Die Fahrbahn der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich – Mischverkehrsfläche" ist zu asphaltieren."

Diese Festsetzung wird getroffen, um den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens Nr. 13-02-2 „Verkehrslärmuntersuchung zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst für Wohn- und Ferienbebauung im OT Goß Schwansee östlich der Lindenstraße" vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 08.02.2013, zu entsprechen.
Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Gemeinde darauf achten, dass die zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß gehalten werden und erhebliche Beeinträchtigungen für Grundstücke des Bestandes ausgeschlossen werden. Alternative Möglichkeiten für Baustellenverkehr auch über rückwärtige Flächen werden unabhängig vom Bauleitplanverfahren überprüft. Dies wird im Rahmen der Koordinierung der technischen Planung erfolgen.

8.9 Höhenlage

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage wird definiert. Maßgebend sind hier die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Diese werden hier entsprechend berücksichtigt. Daher gelten für die einzelnen Teilbereiche unterschiedliche Festsetzungen.

Von einer Aufnahme der Höhen innerhalb des Bebauungsplangebiets sieht die Gemeinde ab, da die Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt festgesetzt werden können ohne dies.
Im Zusammenhang mit der Höhenlage hat sich die Gemeinde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Stellungnahmeverfahrens mit einer neuen Definition beschäftigt. Die Gemeinde war durch den Landkreis aufgefordert worden, sich mit der Definition der Höhenlage zu beschäftigen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Bauleitplanung, hat mit seiner Stellungnahme vom 12. November 2012 angeregt, die Festsetzung I./ 8.2 zur Festsetzung des anstehenden Geländes als Bezug für die Höhenlage zu prüfen. Um den Mangel der Unbestimmtheit zu beseitigen, wird die Festsetzung für die Teilbereiche 8, 9 und 10 in Bezug auf die mittlere Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils festgelegt. Die Unbestimmtheit des anstehenden Geländes wird durch die Festsetzung in Bezug auf die mittlere natürliche Geländehöhe beseitigt.

Innerhalb des Plangebiets werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt. Ebenso wird die Sockelhöhe definiert und festgesetzt.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Bauleitplanung, hat in seiner Stellungnahme vom 12. November 2012 empfohlen, die Festsetzung I./ 8.1 für den Teilbereich 11 zu prüfen. Die hier festgesetzte Sockelhöhe von maximal 1,50m beachtet den baulichen Bestand. Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung für den Teilbereich 11.

Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt.
Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen. Die Höhenentwicklung entspricht der Bauweise im ländlichen Raum, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet werden soll.

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

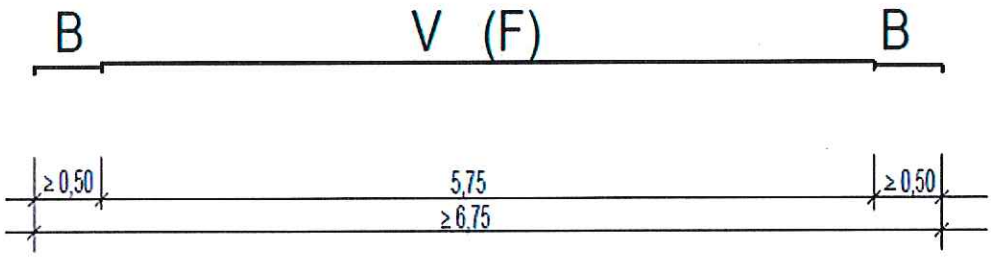
Die Festsetzung zur Traufhöhe von maximal 3m für Nebengebäude wird nicht weiter als gestalterische Festsetzung geführt, sondern als Festsetzung unter Höhenlage.

8.10 Verkehrsflächen

Die Lindenstraße als örtliche Hauptverkehrsachse ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes werden weiterhin Flächen für Straßenbegleitgrün festgesetzt.
Darüber hinaus sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für einen Geh- und Radweg festgesetzt worden, ebenso als verkehrsberuhigter Bereich als Zufahrt zu den geplanten Bebauungsgebieten östlich der Ortslage Groß Schwansee.
Aufgrund der Planungsziele der Gemeinde, auf den östlich der bestehenden Ortslage befindlichen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gebiet mit Ferien- und Freizeitwohnen zu schaffen, ist anstelle eines Rad- und Fußweges nun ein verkehrsberuhigter Bereich – Mischverkehrsfläche festgesetzt worden. Ein neuer Anlieger, der zu Anliegerbeiträgen heranzuziehen wäre, entsteht nicht.
Es wurde eine Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 für die geplanten Ferien- und Freizeitwohngebiete vorgenommen. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird prognostiziert, dass die Lärmimmission an den gelegenen Immissionsorten mit ihren Beurteilungspegeln - tags und nachts unter den für Wohngebietes geltenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts) liegen. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das Planungsvorhaben keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Wohnbebauungen im Sinne der Kriterien für den Neubau von Straßen auslöst. Schutzmaßnahmen darüber hinaus können vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass keine Verschlechterung gegenüber der vorherigen Lärmsituation (ohne Zuwegung zu B 17.1 und B 17.2) eintritt.
Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Gemeinde darauf achten, dass die zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß gehalten werden und erhebliche Beeinträchtigungen für Grundstücke des Bestandes ausgeschlossen werden. Alternative Möglichkeiten für

Baustellenverkehr auch über rückwärtige Flächen werden unabhängig vom Bauleitplanverfahren überprüft. Dies wird im Rahmen der Koordinierung der technischen Planung erfolgen.

Die folgende Abbildung verdeutlicht das empfohlene Straßenprofil der bereits genannten Planstraße/ verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche. Diesbezüglich sind „die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) zu berücksichtigen. Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg SG Hoch- und Straßenbau vom 16.01.2014 zählen dazu u.a. Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume, von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten sowie Straßenbeleuchtung.



LEGENDE

V - Verkehrsberuhigter Bereich
F - Fahnbahn
B - Bankett

8.11 Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 werden die Festsetzungen aus den vorangegangenen und rechtskräftigen Planungen nachrichtlich übernommen.
Da die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes zwischen 20.000m² und 70.000m² liegt, ist ein Verzicht auf Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht gegeben. Dies wird entsprechend in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt (sh. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Unter diesem Aspekt wird nochmals darauf hingewiesen, dass bestehende Festsetzungen für rechtskräftige B-Pläne bzw. B-Plan-Änderungen übernommen werden. Für Flächen, die bislang noch nicht beplant waren (Flurstücke 143/24, 143/27 und 143/28), wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt und entsprechende Vorschläge werden formuliert. Dieser wird jedoch nicht als Festsetzung in die Planung aufgenommen, sondern als Hinweis. Weitergehend dazu sh. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

Die Grünflächen auf den rückwärtigen Grundstücken sind als privates Gartenland als Übergang von den Baugrundstücken zum östlich liegenden Graben festgesetzt. Eine gleichartige Bebauungsstruktur ist bisher für das Grundstück Lindenstraße 56 und die südlich anschließenden Grundstücke innerhalb des SO 11 im Bestand vorzufinden. Für diese Flächen wurde bisher zwischen Graben und Baugebietsfläche eine Grünfläche in gleicher Tiefe festgesetzt. Unter Berücksichtigung

der Besonderheiten des Grundstücks, Lindenstraße 56, das an der geplanten Verkehrsfläche liegt, ist hier eine andere städtebauliche Qualität zu verzeichnen. Das Grundstück wird wie das nördlich der festgesetzten Verkehrsfläche gelegene Grundstück behandelt. Dies führt dazu, dass (durch die bereits im Punkt 8.3 beschirbene Änderung) die Grünfläche geringfügig reduziert wird und das Baufeld wie auf der nördlichen Seite in östliche Richtung verschoben wird.

8.12 Flächennutzungen

Es werden zusätzlich zu den bereits begründeten folgende Festsetzungen vorgenommen:

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

8.13 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg SG Bauordnung und Bauleitplanung (hier: Bauleitplanung) vom 23.08.2013 wurde der ursprüngliche erste Teil zu den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen entfernt und wie folgt ergänzt.
Die Gemeinde macht davon Gebrauch, örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen.
Die gestalterischen Festsetzungen wurden zunächst im Vorentwurf auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Ortsgestaltungssatzung getroffen. Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde (auch für den Ortsteil Groß Schwansee) wurde neu aufgestellt. Diese Hinweise und Festlegungen wurden mit dem vorliegenden Bebauungsplanes übernommen und werden im Weiteren mit konkreten Zahlen festgesetzt.
Es besteht das Ziel, den Charakter des Ortes durch die Wahl orts- und landschaftstypischer Baukörperformen, Materialien und Farben zu bewahren. Gleichzeitig soll jedoch der Gestaltungsspielraum der Bürger nicht mehr als unbedingt eingeschränkt werden.

Es wurden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen für:

- Gestalt der Baukörper
- Dächer
- Dachaufbauten
- Außenwände
- Außenwandöffnungen
- Einfriedungen
- Werbeanlagen
- Grundstücksfreiflächen
- Bußgeldvorschrift.

Gestalt der Baukörper

"1.1 Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.

1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehende Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude. Dies gilt nicht für Windfänge und Erker.

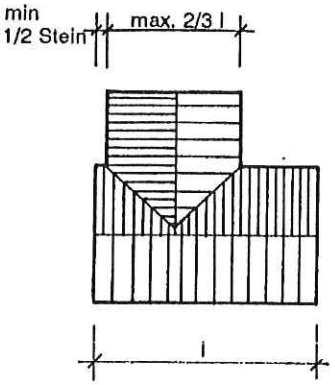
1.3 Die Breite der Anbauten darf ⅔ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 25 cm zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

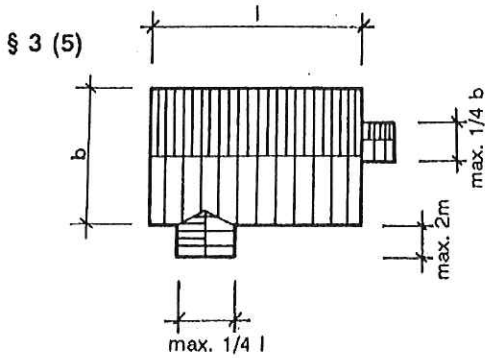
1.4 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.

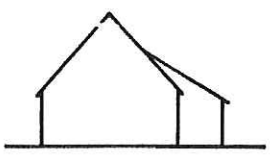
1.5 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt Ziffer 2.2 dieser örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung.

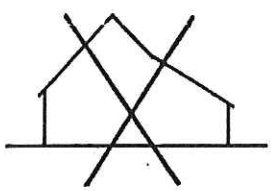
Erläuterungen:

- Anbauten (2.3) , Windfänge Erker (2.4)









Mit der Festlegung der Ausrichtung der Gebäude wird die straßenbegleitende Bebauung an der Lindenstraße betont.
Weiterhin wird positiver Einfluss auf die Gestaltung der Vorgartenbereiche, die an den Straßenraum angrenzen, genommen.
Es wird die Unterordnung der Anbauten gegenüber dem Hauptbaukörper festgelegt.

Dächer
"2.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsbereiches unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).

2.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.

2.3 Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

2.4 Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten oder braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind glasierte und edelengobierte Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.

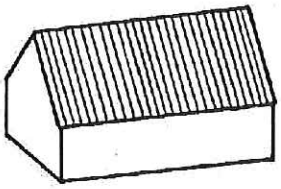
2.5 Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder bleche in naturroter, brauner und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden.

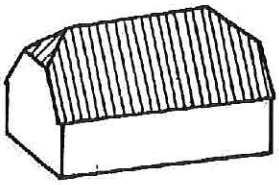
2.6 Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.

2.7 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig."

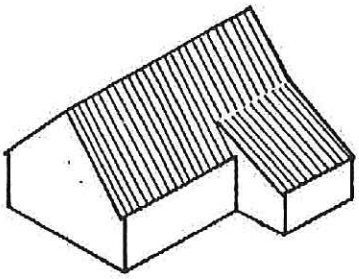
Erläuterungen:

- Dachformen (3.1)

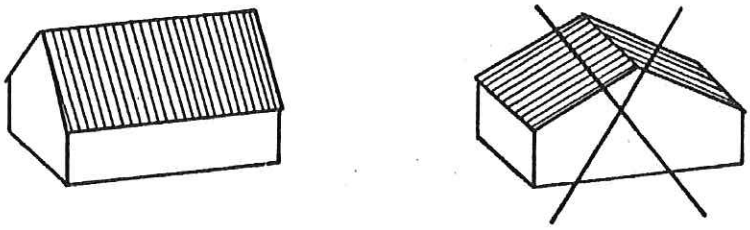




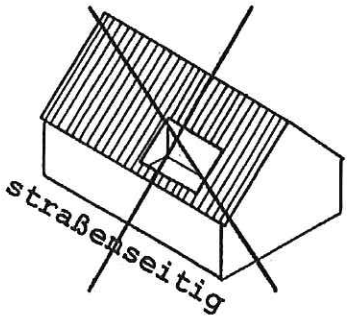
- angebaute Garagen (3.2)



- Firstrichtung (3.3)



- Dacheinschnitte (3.7)



Die Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Ausbildung der Dachlandschaft, die der örtlichen dörflichen Bauweise entspricht. Bei Eindeckung mit Reet sind die erhöhten Abstandflächen der Landesbauordnung M-V zu beachten. Die Verwendungsmöglichkeit mit Reet ist im Einzelfall zu prüfen.

Dachaufbauten

"3.1 Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben, Flachdachgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel zulässig. Giebelfronten dürfen nicht über die Gebäudeseiten hervorspringen.
Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.

3.2 Die Breite einer Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.

3.3 Frontispize (Frontspieß) bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen. Die Breite eines Frontspizes bzw. eines

Zwerchgiebels darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

3.4 Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontispiz (Frontspieß) angeordnet werden.

3.5 Liegende Dachfenster sind auf allen Dachflächen zulässig. Die Lage und die Breite von Dachfenstern sind auf die Symmetrie der Fassade abzustimmen. Dachflächenfenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen. Die Größe der Dachflächenfenster ist auf die Fensteröffnungen der Fassade abzustimmen. Für sie gilt Abs. 2 Satz 3 entsprechend.

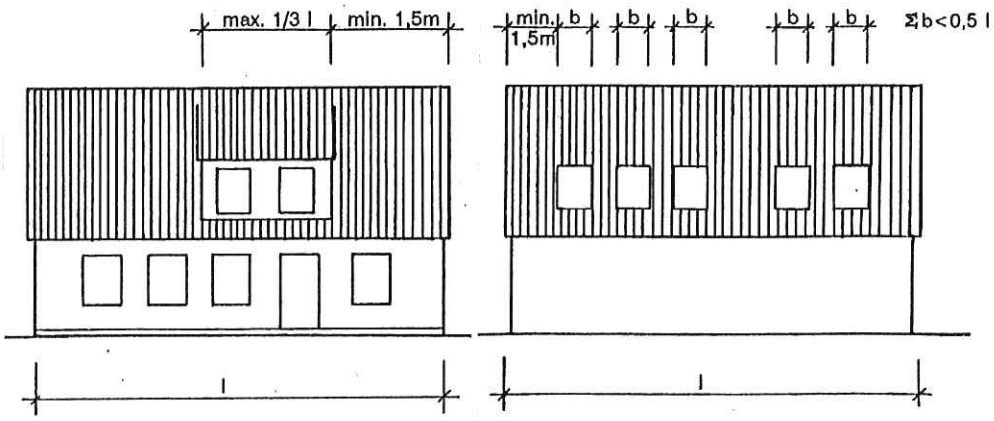
3.6 Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

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

3.8 Die Firste von Giebelgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Ansatz der Bedachungen von Schleppgauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen."

Erläuterungen

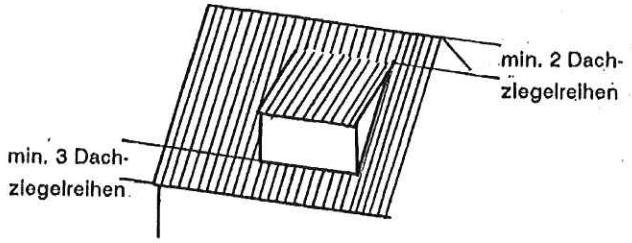
- Breite der Dachgauben und Dachfenster **(4.2) und (4.6)**



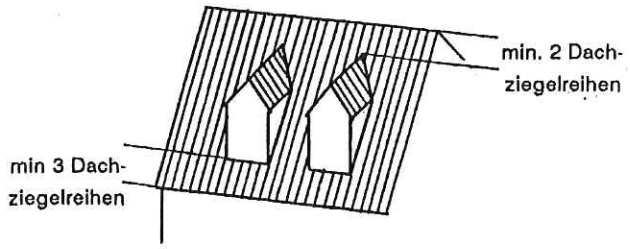
- Frontispize und Zwerchgiebel **(4.3) und (4.4)**

- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben **(4.1) und (4.8)**



Satteldachgauben **(4.1) und (4.8)**



Die Festsetzungen untermauern die vorher getroffenen Festlegungen zu den Dächern und dienen gleichfalls dem Erhalt und der Ausbildung der Dachlandschaft, die der örtlichen dörflichen Bauweise entspricht.

Außenwände

„ 4.1 Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben des RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:
- Gelb 070 80 40
- Orange 050 60 60
- Rot 040 60 50.
Die Herstellung von Ständerbauwerken und Holzfachwerk ist zulässig. Die Giebelseiten der Gebäude dürfen vollständig aus Holz hergestellt werden; die übrigen Seiten des Gebäudes dürfen einen Holzanteil von maximal 40 % aufweisen. Block-häuser sind generell unzulässig.
Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.
Diese Festlegungen zur Gestaltung der Außenwände gelten nicht für Wirtschaftsgebäude.

4.2 Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL-Design-System (RAL DESIGN):
Farben der Farbtöne (= Farbreihe) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).
Zusätzlich sind grau und weiß zulässig. Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand.

4.3 Die Außenwände von Anbauten – dazu zählen auch angebaute Garagen – sind bis auf die unter Ziffer 4.4 genannten zulässigen Ausnahmen in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

4.4 Windfänge, Erker und Anbauten sind als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.

4.5 Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.

4.6 Bei Wirtschaftgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht/ waagerecht laufenden Wellfasertafeln und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.

4.7 Zur Außenwandgestaltung dürfen keine Materialien verwendet werden, die andere Baustoffe oder Materialien vortäuschen."

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Ausbildung von Fassaden, die der örtlichen dörflichen Bauweise entsprechen. Unterschiede in der Gestaltung der Wirtschaftsgebäude zur weiteren Nutzung sind zulässig.

Außenwandöffnungen

"5.1 Segment- oder Korbbogenfenster dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht verändert werden.

5.2 Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

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

Es werden auf Grund der ortstypischen Bauweise Festlegungen zu den Öffnungen in Fassaden getroffen.

Einfriedungen
"6.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, Zäune mit senkrechter und/ oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. die Einfriedungen (Zäune, Mauern, ...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60m aufweisen.

6.2 Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die Grundstücke gewerblichen Betrieben dienen.

6.3 Ausnahmen zur Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen sind zulässig für lebende Hecken (freistehend oder geschnittene Hecken). Koniferen für die Einfriedung zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.

6.4 Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus Sichtmauerwer. eputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen."

Die Art und Ausführung der Einfriedungen orientiert sich an der ortstypischen dörflichen Bauweise.

Werbeanlagen
"Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht."

Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung und verhindert bereits einen "Schilderwald" mit Hinweis auf entfernte Nutzungen.

Grundstücksfreiflächen
" 8.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; als Vorgarten. Stellplätze sind nur als offene Stellplätze in einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig. Garagen und Carports sind erst ab einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig; sie sind im Vorgartenbereich unzulässig.
Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden.

8.2 Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der

Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann.
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind."

Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung der Vorgartenbereiche im Übergang von den öffentlichen Flächen und beeinflusst das städtebauliche Erscheinungsbild im straßenbegleitenden Bereich.

Bußgeldvorschrift
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 9,5 ha.

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Ferienwohnen	**72.658 m²** (27.817) m²
SO 1 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**8.313 m²** (2.415 m²)
SO 2 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**1.723 m²** (374 m²)
SO 3 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**1.952 m²** (611 m²)
SO 4 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**1.155 m²** (286 m²)
SO 5 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**1.117 m²** (286 m²)
SO 6 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**3.958 m²** (572 m²)
SO 7 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**749 m²** (143 m²)
SO 8 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**1.715 m²** (410 m²)
SO 9 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**5.980 m²** (2966 m²)
SO 10 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**8.341 m²** (5080 m²)
SO 11 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**5.582 m²** (1.978 m²)
SO 12 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**10.351 m²** (4.444 m²)
SO 13 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**1.000 m²** (432 m²)
SO 14 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**12.900 m²** (5.114 m²)
SO 15 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**4.378 m²** (1.532 m²)
SO 16 (davon innerhalb der Baugrenzen)	**3.441 m²** (1.172 m²)
Grünfläche Gartenland, priv. Schutzgrün, priv.	**10.812 m²** 9.597 m² 1.215 m²
Verkehrsfläche Straßenverkehrsfläche Straßenbegleitgrün Verkehrsfläche bes. ZB "G + R" Verkehrsfläche bes. ZB "V"	**11.182 m²** 5.422 m² 4.232 m² 631 m² 897 m²
Wasserfläche	**130 m²**
Gesamtgeltungsbereich	**94.782 m²**

Unter Berücksichtigung der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahlen ergibt sich innerhalb des Plangebietes eine maximal zulässige Grundfläche von 20.640 m².
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Damit ist dann eine maximal zulässige Grundfläche von 30.960 m² erreicht.

10. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Kalkhorst hat in der Ortslage Groß Schwansee bereits einige Bebauungspläne aufgestellt.
Im Zuge der Umsetzung hat sich ergeben, dass nicht sämtliche Grundstücke in der Nutzung beansprucht werden, wie festgesetzt. So sind in Teilen der WA-Gebiete Feriennutzungen vorhanden. In Teilen von Mischgebieten sind auch Ferienwohnungen und Ferienhäuser vorhanden. Andererseits bestehen Mischgebiete mit Reserven für bauliche Nutzung, in denen eine bauliche Nutzung noch vorgesehen ist. Hier soll neben Wohnnutzung auch eine Beherbergungsnutzung für Ferienhäuser und Ferienwohnungen geschaffen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 19 im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
Der bauliche Bestand und die planungsrechtlich zulässigen Bebauungsmöglichkeiten werden berücksichtigt. Damit stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für andere Maßnahmen der Innenentwicklung auf.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind nur untergeordnet berührt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB). Diese werden in der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung der Begründung dargestellt.

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

Die Baugrundstücke sind über die Lindenstraße verkehrlich angebunden.

11. Hinweise

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale wurde in die Planzeichnung übernommen.
Es handelt sich hier um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist zu erhalten bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

11.2 Munitionsfunde

Munitonsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

11.3 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

11.4 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Das der Stellungnahme vom 24.07.2013 beigefügte Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte wurde beachtet und den Unterlagen beigefügt.

11.5 Artenschutzrechtliche Belange

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

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln und/ oder Amphibien bzw. Reptilien sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen. Ansonsten ist die Durchführung einer Überprüfung im Einzelfall notwendig.

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

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Vor Um- oder Anbauarbeiten an den Bestandsgebäuden sind diese insbesondere hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrüter zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder sonstigen Bautätigkeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Insbesondere Fledermäuse, Eulen, Schwalben und andere Singvögel sowie Hornissen nutzen regelmäßig größere und kleinere Gebäude als Vermehrungsstätte. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter usw. vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.
Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) usw. festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Abriss- bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (z.B. Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.
Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von Verboten des § 44 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18263 Güstrow, beantragt werden.

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

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

11.6 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgebietes im Plangebiet vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen übernommen.
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land M-V wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Goldberger Str. 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

11.7 Rad-, Reit- und Wanderwege

Entlang der Gemeindestraße "Lindenstraße" wurden auf Grundlage des Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg überregionale Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die überregional bedeutsamen Radwege des Tourismusverbandes M-V "Westlicher Backstein-Rundweg" und "Ostseeküsten-Radweg". Diese wurden nachrichtlich in die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

11.8 Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 6. November 2012 mit, dass sich das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstücks 67/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Schwansee, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes befindet. Das aufgeführte Flurstück ist Bestandteil des Bodenordnungsverfahrens Neuenhagen-Harkensee.

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

Erforderliche Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der ersatzpflichtigen baulichen Anlagen abnahmefähig abzuschließen.

11.10 Entwicklungspflege

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

11.11 Lage baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Wurzelbereiches der geplanten Obstbaumanpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, nicht errichtet werden.
Innerhalb des Plangebietes dürfen bauliche Anlagen nur außerhalb der Wurzelbereiche, der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, errichtet werden.

11.12 Schutz der zu erhaltenden Bäume

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sind die allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, u.a. DIN 18920 [2] „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie der RAS- LP 4 [3] „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", einzuhalten.

11.13 Sicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Zuordnung und Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer.
Zusätzlich zur Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen die Eintragung von Baulasten für diese festgesetzten Flächen.

11.14 Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiege-

lungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

[2] Die DIN 189?0 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

[3] Die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

TEIL 2 Belange des Natur- und Artenschutzes

1. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

1.1 Vorbemerkung

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und beinhaltet hauptsächlich die Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne entlang der Lindenstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 19 überplant bereits rechtkräftige Bebauungspläne in der Ortslage Groß Schwansee ganz oder teilweise. Größtenteils sind für diese bereits eine Ausgleichs- und Ersatzregelungen separat erfolgt. Die jeweils bebauungsplanbezogenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan Nr. 19 übernommen und angepasst, so dass hier keine weiteren Auswirkungen zu beurteilen sind. Die einzelnen Bebauungspläne, aus welchen sich der hier betrachtete Bebauungsplan zusammensetzt, sind im städtebaulichen Teil Punkt 2.1-Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches dargestellt und erläutert.

Lediglich Bereiche östlich der Lindenstraße sind bisher unbeplant bzw. unbebaut. Es handelt sich um den Bereich, der im Norden durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und im Süden durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zum Gebiet SO 15 (Lindenstraße 56 bis 20) begrenzt ist. Die Gemeinde hat die Flächen im Hinblick auf sich ergebende Eingriffs- und Ausgleichsnotwendigkeit überprüft. Dabei wurden die Flurstücke 143/24, 143/27 und 143/28 betrachtet, wobei es sich um eine Lücke zwischen vorhandener Bebauung handelt. Diese wurden bereits im Entwurf des hier betrachteten Bebauungsplanes bilanziert. Nach Überprüfung der Sachlage konnte festgestellt werden, dass für Teilbereiche dieser Baulücke bereits Baugenehmigungen nach § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Ortsgestaltungssatzung nach § 86 LBauO M-V vorliegt. Auflagen bezüglich eines entstandenen Kompensationserfordernisses sind mit diesen Baugenehmigungen nicht verbunden. Aufgrund der nun bekannten Bestandssituation schließt sich die Gemeinde der Auffassung der Bauaufsichtsbehörde an, dass für diese innerörtliche Verdichtung keine Eingriffs-/ Ausgleichserfordernisse bestehen. Die Flurstücke 143/24, 143/27 und 143/28 werden somit diesbezüglich im Weiteren nicht näher betrachtet.

Zusätzlich wird das in 2. Reihe geplante Baufeld auf dem Flurstück 134/10 (Lindenstraße 56) bilanziert. Dabei werden bereits Bebauung sowie weitere Versiegelungen durch Erschließungen usw. berücksichtigt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Darüber hinaus gehende Anforderungen an Ausgleich und Ersatz werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, da die Bereiche bereits bebaut sind bzw. in anderen Bebauungsplänen geregelt wurden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.
„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen..."

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

1.3 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

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

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

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

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 12-20 m über HN. Das Gelände steigt von Nord nach Süd an. (siehe www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Untersuchungsraum, Lage und vorhandenen Biotopstrukturen

Wie einleitend beschrieben, wird im Rahmen der hier durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein zusätzliches Baufeld auf dem Flurstück 134/10 betrachtet. Dieses befindet sich im Randbereich des vorhandenen Siedlungsraumes in der Ortslage Groß Schwansee östlich der Lindenstraße.

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung wird der planungsrechtliche Bestand der angrenzenden Bebauungspläne zugrunde gelegt sowie Informationen aus Luftbildern herangezogen.

Umgrenzend an die zusätzliche Baufläche (Flurstück 134/10) schließen sich folgende Nutzungen an:
- im Norden und Süden- Wohnbebauung (OER) und Gartenland hinter den Häusern gelegene Bebauung mit überwiegender Mischung von Wiesen-/ Rasenbereiche mit Gehölzen (PGZ)
- im Osten- Gartenlandbereich wie o.g. als Übergang zu den Ackerflächen (ACL)
- im Westen- Hauptverkehrsachse durch die Ortslage Groß Schwansee – Lindenstraße (OVL)

Das Flurstück 134/10 ist charakterisiert durch seine in Teilbereichen vorhandene Bebauung (OER). Die übrigen Flächen werden als Ziergarten (PGZ) mit Rasen und einzelnen Gehölzen kartiert.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

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

Tabelle 1- Naturschutzfachliche Wertstufen

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0" sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen

Wertein-stufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
2	2 – 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

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

Es wurden nur die im nur die im planungsrelevanten Bereich befindlichen Biotope bewertet. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 2- Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	K-Wert
12.1.2	ACL	Lehm-Acker		1		1
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-			0,5
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet				0,2
14.7.5	OVL	Straße				0

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

Die als **Ziergarten (PGZ)** kartierten Bereiche befinden sich auf der rückwärtigen Seite der vorhandenen Bebauung. Sie sind überwiegend durch Wiesen- bzw. Rasenflächen geprägt. Vereinzelt sind Gehölze und Gehölzgruppen vorzufinden. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,5 zugeordnet.

Für die **Straßen (OVL)** ist mit einer Asphaltdecke versehen. Es wird ein Kompensationswert von 0 verwendet.

Die als **verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER)** kartierten Bereiche umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude, Ne-

benanlagen und Erschließung usw. auch einen Anteil unversiegelter Bereiche wie Gartenflächen. Deshalb wird ein Kompensationswert von 0,2 zugeordnet.

1.4 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagenbedingte Wirkungen

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

Betriebsbedingte Wirkungen

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

Im planungsrelevanten Bereich des hier betrachteten Teilbereiches des Plangebietes sind keine Biotopflächen mit einer Wertstufe >= 2 vorhanden. Es
handelt sich um die Schließung einer Baulücke entlang der Haupterschließungsachse in der Siedlungslage von Groß Schwansee.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Durch die Nutzung von unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsraumes wird dem Grundsatz des sparsamen Verbrauchs von unbebauter Landschaft Rechnung getragen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um die Schließung einer Baulücke.

Abgrenzung der Wirkzonen

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

Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche
(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Für den hier betrachteten Teilbereich (Baulücke) des Plangebietes werden keine Wirkzonen festgelegt. Es sind keine Biotopflächen mit einer Wertstufe >= 2 in der planungsrelevanten Umgebung der Baulücke vorhanden.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das vorhandene Bebauung und Verkehrswege und Nebenanlagen wie Stellplätze usw. stellen anthropogenen Störquelle dar. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Für den hier betrachteten Teilbereich des Plangebietes wurde aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den Tabellen 3 sind die jeweiligen Flächenverluste und Funktionsverluste der betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versieglung und geplante Versiegelung

oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und Überschreitung von 50% ist eine maximale Versiegelung von 0,45 möglich. Durch vorhandene Bebauung und Nebenanlagen bestehen bereits Versiegelungen in der zu betrachtenden Fläche. Diese werden als Bestandversiegelung angesehen und nur der Eingriff für die darüber hinaus möglichen Versiegelungen berechnet. Die zusätzlichen Versiegelungen betreffen die derzeitigen Gartenbereiche, welche als Ziergarten (PGZ) kartiert wurden.

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
Ziergarten (PGZ)					
Sondergebiet (SO11) W+FW	111	0,5	0,5	0,75	83
Zusätzliche Versiegelung in m²	**111**	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ			**83**

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Die maximal mögliche Versiegelung des Flurstückes bei einer GRZ von 0,3 (50% Überschreitung) beträgt 516 m². Vorhandene versiegelte Bereiche nehmen ca. 405 m² ein. Für den verbleibenden Anteil wurde die zusätzliche Versiegelung berechnet.

Um den Eingriff der Biotopbeseitigung zu berücksichtigen, werden die nicht versiegelten Bereiche betrachtet. Im Falle des Eingriffes auf dem Flurstück 134/10 wird davon ausgegangen, dass die nicht versiegelten Bereiche weiterhin als Gartenland erhalten bleiben bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederhergestellt werden. Die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird mit +/- 0 bewertet.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Es erfolgt eine Ergänzung der Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage von Groß Schwansee.

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

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Ausführungen zum Artenschutz sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zu dieser Begründung ausgeführt.
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der hier betrachtete Teilbereich ist Bestandteil des Siedlungsraumes von Groß Schwansee. Dabei erfolgt eine Verdichtung der Bebauung.

Die östlich angrenzenden Bereiche sind durch strukturarme Ackerflächen in leicht welligem Gelände charakterisiert. Des Weiteren gestalten Gartenlandflächen den Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. der umgebenen freien Landschaft.

Die visuelle Grenze der derzeitigen Siedlungslage wird nicht überschritten.

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

Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von geschützten Bäumen

Im eingriffsrelevanten Teilbereich sind keine nach § 18 und/ oder 19 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume vorhanden.
Nach Prüfung durch die Gemeinde ist nicht davon auszugehen, dass eine Beseitigung der Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, nicht vorgesehen ist.

Die Beseitigung/Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Bäumen wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung für das gesamte Plangebiet überprüft. Demzufolge ist keine Beseitigung von geschützten Bäumen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Tabelle 6 - Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

zusätzliche Versiegelung (Flurstück 134/10)	+83
Multifunktionaler Gesamteingriff:	+83

Für das Plangebiet ergibt sich für das hier betrachtete Flurstück 134/10 ein multifunktionaler Gesamteingriff durch die zusätzlich mögliche Versiegelung von **83 m² KFÄ**.

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

Innerhalb der östlich der Eingriffsfläche (Flurstück 134/10) gelegenen Gartenlandflächen sind 3 Einzelbäume (Obstbäume) als Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzen. Dies entspricht Festsetzungen, welche bereits für den benachbarten Bebauungsplan Nr.3.1 getroffen wurden. Die Gestaltung des Siedlungsrandes wird somit fortgesetzt.

Für diese Maßnahme wird gemäß Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet. Entsprechend dieser Grundlage wird als Bezugsfläche pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt.

Tabelle 8 – Zusammenstellung interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmaßnahme - Intern Streuobstwiese	75	2	2	0,8	120

Diese Maßnahme gestaltet den Übergang zur freien Landschaft bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen. In den nördlich gelegenen Bereichen des Plangebietes befinden sich im Bestand Gartenbereiche, welche eine ähnliche Gestaltung durch Gehölzpflanzungen und Wiesenanteile besitzen. Die hier vorgesehenen Pflanzungen können somit als Weiterführung der vorhandenen Siedlungsrandgestaltung betrachtet werden.

In den Textteil B wird aufgenommen:

Der bilanzierte Eingriff wird durch die Pflanzung von 3 Obstbäumen innerhalb des privaten Gartenlandes auf demselben Flurstück (134/10) ausgeglichen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbaumpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

Gesamtbilanzierung

Tabelle 9 – Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus: - internen Kompensationsmaßnahmen –Pflanzung von Obstbäumen (Gartenland – Flurstück 134/10)
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) **83 m² KFÄ**	Flächenäquivalent Planung **120 m² KFÄ**

Durch die geplante Kompensationsmaßnahme wird ein vollständiger Ausgleich des betrachteten Eingriffes auf dem Flurstück 134/10 erreicht. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr.19 entstehen nicht.

2. Belange des Artenschutz

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

Die Belange des Artenschutzes sind in einem separaten Artenrechtlichen Fachbeitrag betrachtet.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme vom 23.08.2013 mit: "Sofern die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter dem Punkt 6.1, Belange des Artenschutzes-Maßnahmen, aufgeführten Entwürfe für textlichen Festsetzungen u.a. Bauzeitenregelungen für Erschließungsmaßnahmen in Verbindung mit möglichen Gehölzbeseitigungen, Schutz von Brutvögel- und Fledermausquartieren, in den Teil B des b-Planes übernommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung befolgt werden (...) bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung."

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am 14. Dezember 2017 gebilligt.

Kalkhorst, den 29.01.2018 (Siegel)

GEMEINDE KALKHORST

Dietrich Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kalkhorst durch:

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