

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25
der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß
Schwansee nördlich des Weges zum Strand**

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Kalkhorst
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Kalkhorst hat das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 25 durchgeführt, um die planungsrechtliche Basis für die Errichtung einer Hotelanlage mit zugehöriger Infrastruktur inklusive gartenbaulich genutzter Flächen im Wesentlichen zur Selbstversorgung des Hotels zu schaffen. Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers in Groß Schwansee eine Hotelanlage in Form eines Gebäude-Ensembles zu errichten und damit in Verbindung Flächen für Spiel und Sport sowie für die gartenbauliche Erzeugung zu nutzen und darüber hinaus in eine parkartige Situation einzubetten. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde vorzunehmen.

Das Plangebiet der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der östlichen Gebietsabgrenzung hinaus. Mit der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden bereits bestehende Nutzungen, wie die Wohnbauflächen und die privaten Hausgärten, entsprechend berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst erfolgte in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	26.05.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	14.07.2016
bis	16.08.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	21.07.2016
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	11.12.2018
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	08.01.2019
bis	19.02.2019

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	03.01.2019
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	16.05.2019
Satzungsbeschluss	16.05.2019

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

Die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wurden von Bauer im Rahmen eines Gutachtens betrachtet. Das Gutachten liegt mit Stand vom September 2018 vor. Darin erfolgte die Erfassung der durch das Vorhaben potentiell betroffenen Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Weitere Artengruppen sind innerhalb des Plangebietes nicht relevant.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 25 der Ortslage Groß Schwansee betroffen.

Für die betrachteten Artengruppen sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, ebenso sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen fanden Eingang in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt IV./ 5. (Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen).

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Natura-2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301): mehr als 850m Abstand zum Plangebiet,
- FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301): mehr als 4 km vom Plangebiet entfernt,
- SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE1934-401): nordöstlich vom Plangebiet in mehr als 5,5 km vom Plangebiet entfernt,
- SPA-Gebiet "Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" (DE 2031-471): mehr als 5 km südwestlich entfernt.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Natura 2000-Gebieten sind keine baubedingen oder anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund betriebsbedingter Auswirkungen durch Strandbesucher besteht eine potentielle Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dasso-

wer See und Trave“ (DE 2031-301)“. Durch eine gezielte Besucherlenkung an Strandabschnitten außerhalb des FFH-Gebietes ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen.

Der Nachweis der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet wurde erbracht.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befindet sich nationale Schutzgebiete:

- NSG „Brooker Wald“: mehr als ca. 1,7 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt,
- NSG "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkkniederung": mehr als ca. 1 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt,
- LSG „Lenorenwald“: südlich von Kalkhorst, mehr als 3 km südlich vom Plangebiet entfernt.

Auswirkungen des Vorhabens auf die nationalen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Von dem Vorhaben ist ein gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschütztes Biotop betroffen:

- naturnahe Feldhecke, Biotopname: Hecke (NWM 04808).

Für die Erschließung der Hotelanlage wird die vorhandene Hecke für 2 Ein-/ Ausfahrten in einer maximalen Breite von je 6,50 m durchbrochen. Dafür wird ein bereits vorhandener Durchbruch genutzt und erweitert. Der westliche Durchbruch wird neu angelegt. Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke ist am südwestlichen Rand innerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung im Anschluss an die vorhandene Feldhecke auf einer Fläche von ca. 272 m² Hecke anzulegen. Die Feldhecke wird planungsrechtlich – bis auf die zwei Durchbrüche für die Ein-/ Ausfahrten – durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes dauerhaft gesichert.

Rastgebiet

Der Plangeltungsbereich ist gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V als Rastgebiet der Stufe 2 – regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - Bedeutung mittel bis hoch – eingestuft. Durch den vorliegenden Bebauungsplan verringert sich die Fläche des Rastgebietes geringfügig. Auswirkungen werden als unerheblich eingeschätzt. Nur an einer Stelle gibt es den Übergang in die offene Landschaft. An den anderen 3 Seiten sind entweder Gehölze oder Bebauung als Begrenzung vorhanden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde vorgenommen. Der aufgrund des Vorhabens ermittelte Eingriffsumfang wird durch die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen (eKM 1 – Anlage einer Streuobstwiese, eKM 2 – Anlage einer extensiven Mähwiese) sowie der internen Kompensationsmaßnahme (Ausgleichsfläche 3 – Anlage einer Feldhecke) komplett kompensiert. Ein zusätzlicher Eingriffsumfang durch die Erweiterung einer Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangeltungsbereich wird durch 9 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen. Die Flächen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen stattfinden, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Sicherung der internen und ebenso der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag sowie darüber hinaus durch z.B. Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulast außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Außerhalb des Plangebietes zwischen den externen Kompensationsmaßnahmenflächen 1 (eKM 1) und 2 (eKM 2) sind teilversiegelte (wassergebundene) Wanderwege geplant, die das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst und den Ahornweg mit dem vorhandenen Weg im Norden (Verlängerung des Seeweges) verbinden werden. Die Herstellung der Wanderwege stellt im Außenbereich nach § 12 Abs. 1 Nr. 11 NatSchAG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft

dar und bedarf einer Fachgenehmigung. Die Sicherung der Flächen für den Ausgleich der Wege (öffentliche und private) erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Immissionsschutz - Schallschutz

Eine Erhöhung von Verkehrsströmen und Lärmemissionen durch den Betrieb der Hotelanlage wird erwartet, deren Auswirkungen jedoch aufgrund der Verkehrsführung auf schutzbedürftige Nutzungen in der Ortslage Groß Schwansee als unerheblich zu bewerten ist. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Schallschutz wurde untersucht und den Planunterlagen beigefügt. Hier wurden die Auswirkungen der Betriebs-/ Nutzungsaktivitäten auf dem Hotelgelände sowie die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen betrachtet. Die vom Grundstück der Hotelanlage ausgehenden Lärmimmissionen und die anlagenbezogene Verkehrszunahme auf öffentlichen Straßen lösen keine Konflikte bezüglich der Lärmimmissionsanforderungen der jeweiligen Regelwerke aus. Festsetzungen im Bebauungsplan oder sonstige Regelungen diesbezüglich sind entsprechend der Schallimmissionsprognose nicht zu treffen.

Immissionsschutz - Geruchsmissionen

In Bezug auf die Geruchsmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.

Wasser

Für das Plangebiet wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt. Es wurde der Nachweis geführt, dass das anfallende Niederschlagswasser komplett auf dem Grundstück letztlich über eine Muldenrigole innerhalb der Grünflächen versickert werden kann. Aufgrund der Berechnungen des Konzeptes kann davon abgesehen werden, das überschüssige Niederschlagswasser in eine geeignete Vorflut abzuleiten. Die grundsätzliche Zustimmung der unteren Wasserbehörde liegt mit Schreiben vom 20. August 2019 vor.

Landschaftsbild

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundlage für die bauliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen geschaffen. Durch die Lage am direkten Rand der Ortslage wird eine Zerschneidung und Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Durch die vorhandene Feldhecke am Rande des Plangebietes wird die Beeinträchtigung gemindert. Mit den vorgesehenen Grünflächen „Sport und Spiel“ sowie „gartenbauliche Erzeugung und Parkanlage“ wird die geplante Bebauung in die Landschaft integriert.

Bodendenkmale

Es sind Hinweise auf Bodendenkmale bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt ist.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- 5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden von 6 Einwendern Stellungnahmen abgegeben. Die Gemeinde hat sich mit den Anregungen und Hinweisen im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes auseinandergesetzt und in die Planunterlagen gemäß der Abwägung eingearbeitet.

- 5.2 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.
- 5.3 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägung eingearbeitet.
- 5.4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.
- 5.5 Der Landkreis, Bauleitplanung, hat Anregungen zu einzelnen planerischen Festsetzungen hervorgebracht. Die Anregungen wurden geprüft. Die Berücksichtigung erfolgte gemäß der Darlegung in der Abwägung.
- 5.6 Der Landkreis, untere Naturschutzbehörde, wies auf die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen hin. Die Sicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.
- 5.7 Der Landkreis, untere Naturschutzbehörde, gab Anregungen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend den Darlegungen der Abwägung überarbeitet.
- 5.8 Der Landkreis, untere Wasserbehörde, wies auf die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser hin. Die Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist vorgesehen, so dass eine Einleitung in die Anlagen des Zweckverbandes nicht erforderlich wird. Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind vor Satzungsbeschluss zu regeln. Die wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen; wenigstens die in Aussichtstellung. Die grundsätzliche Zustimmung der unteren Wasserbehörde liegt mit Schreiben vom 20. August 2019 vor.
- 5.9 Der Landkreis, Abfallwirtschaftsbetrieb, wies darauf hin, dass – sofern kein Behälterstellplatz außerhalb bzw. am Rande des Plangebietes vorgesehen wird – die innere Erschließung so zu gestalten ist, dass die Straßen durch die derzeit eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge befahren werden können. Die Festsetzungen der Bauleitplanung stehen der Realisierung der angegebenen Belange des Abfallwirtschaftsbetriebes nicht entgegen.
- 5.10 Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU WM) wies auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Dränagen in den landwirtschaftlichen Flächen hin. Die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Drainagesystems ist vorgesehen und erforderlich. Der Hinweis ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Ausführung der Baumaßnahmen zu beachten.
- 5.11 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt mit, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.
- 5.12 Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V verwies auf seine Stellungnahme zum Vorentwurf. Hier wurde die Durchführung einer Schallimmissionsprognose bezüglich der Geräuschimmissionen auf die benachbarte, schützenswerte Bebauung gefordert. Die Schallimmissionsprognose wurde erstellt. Die Auswirkungen der Betriebs-/ Nutzungsaktivitäten auf dem Hotelgelände sowie die Auswirkungen

gen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen wurden betrachtet. Festsetzungen im Bebauungsplan oder sonstige Regelungen sind entsprechend der Schallimmissionsprognose nicht zu treffen.

5.13 Der Zweckverband gibt Anregungen und Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Diese sind zu beachten.

5.14 Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" stimmt der Planung zu. Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung ist nicht vorgesehen.

5.15 Der BUND M-V e.V. lehnt die Ausweisung neuer Baugebiete ab. In der Abwägung wird die Inanspruchnahme der Fläche für das geplante Vorhaben von der Gemeinde entsprechend begründet: Die Gemeinde berücksichtigt die Anregung nicht.

Seitens des BUND wird aufgeführt, dass die vorgelegte Planung dem Landschaftsplan widerspricht: Der Landschaftsplan wird von der Gemeinde fortgeschrieben und die Auswirkungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung werden im Landschaftsplan mit dargestellt.

Der BUND führt auf, dass die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete nachzuweisen ist und zweifelt die Verträglichkeit an: Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund des geplanten Vorhabens zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kommt.

Der BUND hat Anregungen in Bezug auf die Bedeutung des Planungsraumes für Amphibien gegeben. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung damit auseinandergesetzt und gelangte zu dem Ergebnis, dass die Anregungen nicht zu berücksichtigen sind.

Der BUND gab Anregungen in Bezug auf den Ausgleich für die Durchbrüche in der Feldhecke. Der Kompensationsbedarf und die Ermittlung des Ausgleichs wurden in der Abwägung klargestellt, so dass die Anregungen nicht zu berücksichtigen waren.

Der BUND gab Anregungen zur weiteren Ausgleichsmaßnahmen. Diese wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und sind nicht zu berücksichtigen.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche für die Landwirtschaft im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 bestehen bleiben. In gleichem Zuge würde die aus fremdenverkehrlicher Sicht gewünschte Infrastruktur in der Ortslage Groß Schwansee nicht entstehen. Das gesamtheitliche Konzept lässt sich auf anderen Flächen innerhalb der Ortslage nicht realisieren. Zur Standortfindung wurde eine Variantenuntersuchung durchgeführt. Insofern scheidet die anderen in der Variantenuntersuchung betrachteten Bereiche aus, so dass nur der für die Planung zugrunde gelegte Planbereich herangezogen wurde.

Kalkhorst, den 28.11. 2019




.....
Dietrich Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

Im Auftrag für die Gemeinde Kalkhorst:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen