

Gemeinde Kalkhorst

8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Kalkhorst
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist der Änderung des Flächennutzungsplanes 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

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers in Groß Schwansee eine Hotelanlage mit zugehöriger Infrastruktur in Form eines Gebäude-Ensembles zu errichten und damit in Verbindung Flächen für Spiel und Sport sowie für die gartenbauliche Erzeugung, die im Wesentlichen der Selbstversorgung des Hotels dienen, zu nutzen und darüber hinaus in eine parkartige Situation einzubetten. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wurde der Bebauungsplan Nr. 25 im Parallelverfahren mit der Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde aufgestellt.

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.

3. Verfahrensablauf

| | |
|--|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) | 26.05.2016 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis | 04.08.2016 06.09.2016 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB | 21.07.2016 |
| Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung | 06.11.2018 |
| Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis | 08.01.2019 19.02.2019 |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB | 03.01.2019 |

| | |
|---|------------------------------|
| Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen | 06.11.2018 und 16.05.2019 |
| abschließender Beschluss | 16.05.2019 |
| Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg Bescheid vom | 15.10.2019 |

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, 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. Die konkreten Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt bzw. geregelt. 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 bzw. die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 baubedingten oder anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund betriebsbedingter Auswirkungen durch Strandbesucher besteht eine potentielle Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower 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 Harkenbäkniederung": 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 werden auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Regelungen bzw. Festsetzungen getroffen.

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 die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes verringert sich die Fläche des Rastgebietes geringfügig. Auswirkungen werden als unerheblich eingeschätzt. Nur an einer Seite gibt es den Übergang in die offene Landschaft. An den 3 anderen Seiten sind entweder Gehölze oder Bebauung als Begrenzung vorhanden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf der Ebene des Bebauungsplanes. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25.

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 beigelegt. 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 auf Ebene des Bebauungsplanes 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 beigelegt. 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 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vorbereitet. 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 3 Einwohnern 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 eine Anregung zur Darstellung als Grünfläche – Hausgarten hervorgebracht. Die Anregung wurde geprüft. Die Gemeinde belässt es bei der Darstellung und ergänzt die Zweckbestimmung der Grünfläche.

- 5.6 Der Landkreis, untere Naturschutzbehörde, wies auf die rechtlich verbindliche Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Verhinderung einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" hin. Die Gemeinde setzt die Anforderungen gemäß Zielsetzung und Festsetzung des Bebauungsplanes um.
- 5.7 Der Landkreis, untere Naturschutzbehörde, wies auf die Aktualität der rechtlichen und fachlichen Grundlagen für die FFH-Verträglichkeitsprüfung hin. Die Grundlagen wurden aktualisiert. Inhaltliche Auswirkungen haben sich daraus nicht ergeben.
- 5.8 Der Landkreis, untere Naturschutzbehörde, gab Anregungen zur Darstellung von Kompensationsflächen. Die Gemeinde nimmt keine Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vor. Die konkrete Festlegung und Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes besteht keine Verpflichtung zur Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzfläche.
- 5.9 Der Landkreis, untere Naturschutzbehörde, regte die Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde an. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes ist erfolgt.
- 5.10 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt mit, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.
- 5.11 Der Zweckverband gibt Anregungen und Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Diese sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten.
- 5.12 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.
- 5.13 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 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