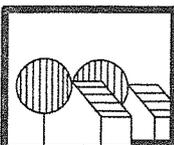
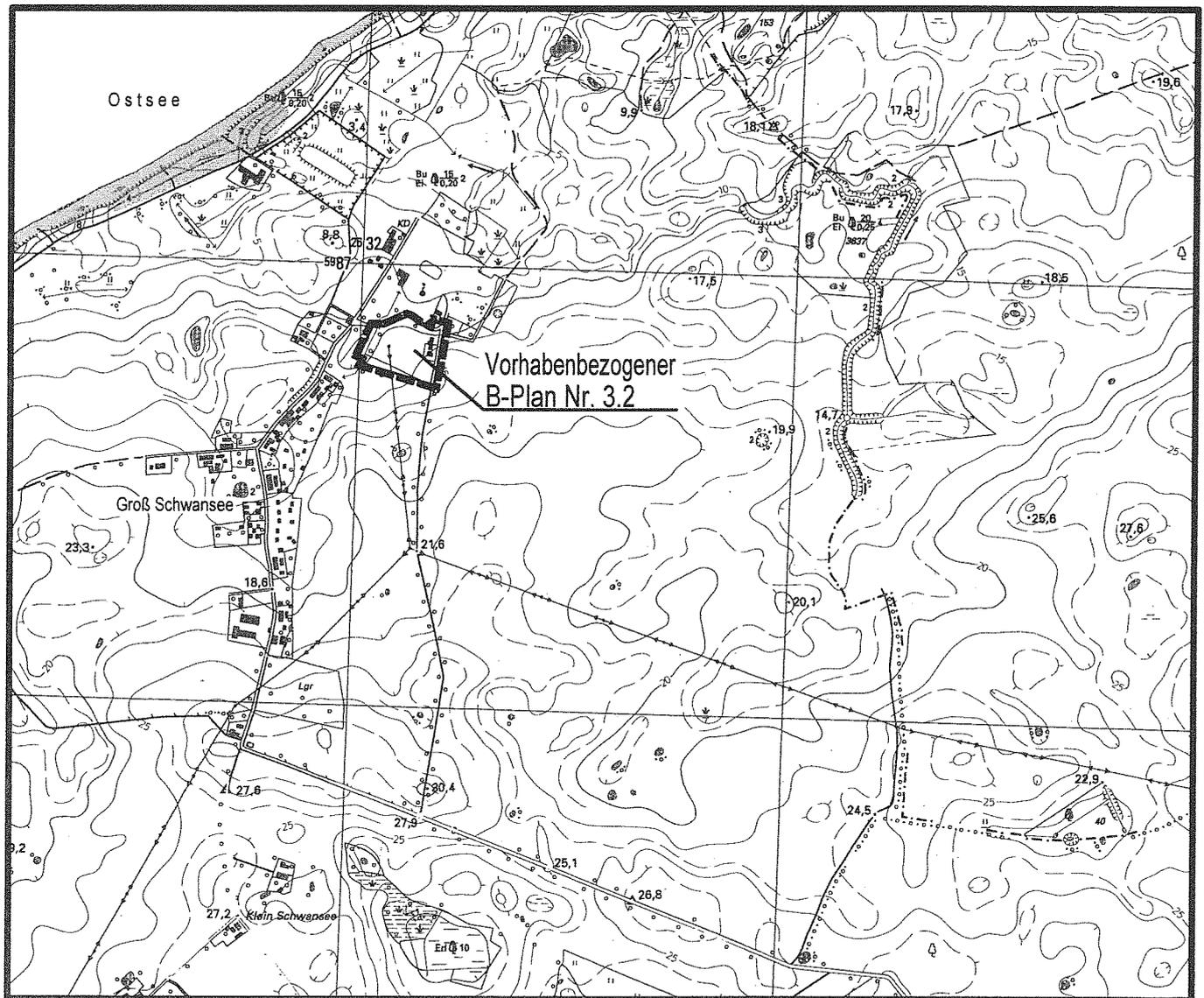


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS WOHNGEBIET AM PARK IN GROß SCHWANSEE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 21. November 2006  
SATZUNG  
Erfüllung der Auflagen gemäß  
Genehmigungsbescheid vom 22.12.2006

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>0. <u>Vorbemerkung</u></b>	<b>3</b>
<b>1. <u>Langfristiges Planungskonzept der der Gemeinde Kalkhorst</u></b>	<b>4</b>
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	4
1.2 Städtebauliches Konzept	5
<b>2. <u>Allgemeines</u></b>	<b>6</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Rechtsgrundlagen	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5 Quellenverzeichnis	7
<b>3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>7</b>
<b>4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	<b>10</b>
<b>5. <u>Naturräumliche Einordnung und baulicher Bestand</u></b>	<b>12</b>
5.1 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	12
5.2 Bestandsbeschreibung	12
<b>6. <u>Planerische Zielsetzungen</u></b>	<b>12</b>
<b>7. <u>Umweltbericht</u></b>	<b>13</b>
7.1 Anlass und Aufgabenstellung	13
7.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	13
7.3 Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	13
7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
7.4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	14
7.4.2 Bewertungsmethodik	15
7.4.3 Schutzgut Mensch	16
7.4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	17
7.4.5 Schutzgut Boden	18

7.4.6	Schutzgut Wasser	20
7.4.7	Schutzgut Klima/Luft	21
7.4.8	Schutzgut Landschaft	22
7.4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
7.4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	24
7.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung	24
7.4.12	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	26
7.4.13	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	42
7.5	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	44
7.6	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	44
7.7	Zusätzliche Angaben	45
7.7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	45
7.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	45
7.7.3	Zusammenfassung	45
<b>8.</b>	<b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>46</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	46
8.2	Maß der baulichen Nutzung	47
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	48
8.4	Größe der Baugrundstücke	48
8.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	48
8.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtflächen	50
8.7	Höhenlage	50
8.8	Garagen, Stellplätze	50
8.9	Firstrichtung	51
8.10	Schallschutzmaßnahmen	51
8.11	Flächennutzungen	51
8.12	Flächennachweis	53
<b>9.</b>	<b><u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></b>	<b>53</b>
9.1	Baukörperausbildung	54
9.2	Dächer	54
9.3	Außenwände	55
9.4	Fassadenöffnungen	56
9.5	Sonstige Festsetzungen	56
9.6	Bußgeldvorschrift	57
<b>10.</b>	<b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>	<b>57</b>
10.1	Fließender Verkehr	57
10.2	Ruhender Verkehr	58

<b>11.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>59</b>
11.1	Wasserversorgung	59
11.2	Versorgung mit elektrischer Energie	60
11.3	Fernmeldeversorgung	60
11.4	Feuerschutzeinrichtungen	61
11.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	61
11.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	62
11.7	Abfallentsorgung	64
11.8	Gasversorgung	64
<b>12.</b>	<b><u>Immissionsschutz</u></b>	<b>64</b>
12.1	Schallimmissionen	64
12.2	Geruchsmissionen	66
<b>13.</b>	<b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>66</b>
<b>14.</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	<b>66</b>
14.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	66
14.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	66
14.3	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens	67
14.4	Munitionsfunde	67
14.5	Bodenschutz	67
14.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	68
14.7	Entwicklungspflege	68
14.8	Schutz der zu erhaltenden Bäume	68
14.9	Durchführungsvertrag	68
<b>15.</b>	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>69</b>
<b>16.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>69</b>

Anlage           Übersicht zu den festgesetzten Haustypen 1 bis 6  
Text Teil B

## **0. Vorbemerkung**

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am 21.11.2006 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3.2 wurde mit Bescheid vom 22. Dezember 2006 mit Auflagen genehmigt. Die Verfahrensunterlagen (Planzeichnung, Begründung) haben die notwendigen Änderungen erfahren, die Auflagen wurden erfüllt und in den Verfahrensunterlagen wurden die notwendigen Ergänzungen vorgenommen. Inhaltlich wird die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen in Gebäuden konkretisiert und der Auflage angepasst. Dies ist Gegenstand unter der Begründung 8.5.

Die Gemeinde Kalkhorst hatte ursprünglich das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3.2 als Bebauungsplan nach § 8 BauGB begonnen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 1. November 2005 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus den Teilen Bebauungsplan Nr. 3.1 und Bebauungsplan Nr. 3.2, stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. November 2005 beteiligt. Auf Grund dessen, dass es für den Bebauungsplan einen Vorhabenträger gibt, wurde beschlossen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen. Grundsätzlich können die Erkenntnisse aus den Verfahren der o. g. frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung genutzt werden, die Grundzüge der Planung werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verändert. Aus Sicht der Gemeinde ist somit eine erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht erforderlich.

Das Verfahren wurde mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

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

### **1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst**

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt 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. Dies trifft insbesondere für den küstennahen Ort Groß Schwansee zu.

Neben Kalkhorst gehören zur Gemeinde die Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen sowie Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen. Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha. In der Gemeinde Kalkhorst leben 2.089 Einwohner (Stand: 31.01.2006)

## 1.2 Städtebauliches Konzept

Als ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Gemeinde möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um Bereiche wie den Fremdenverkehr und die Wohnnutzung zu entwickeln. Während Kalkhorst als Hauptort der Gemeinde für das Wohnen und besonders für die Ansiedlung von kleineren Gewerbetrieben geeignet ist, besitzt Groß Schwansee wegen der unmittelbaren Lage an der Ostsee für die Entwicklung des Fremdenverkehrs und des Wohnens besonders gute Voraussetzungen.

Groß Schwansee liegt direkt an der Ostsee. 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 Bebauungsplanes 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.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 möchte die Gemeinde nun Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in der Ortslage Groß Schwansee schaffen. Es ist die Errichtung von 12 Einzel- bzw. Doppelhäusern beabsichtigt. Diese neue Bebauung schließt sich direkt an zwei vorhandene bebaute Wohngrundstücke an.

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 vorbereitet. Im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung in der Lindenstraße ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 in Groß Schwansee wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Straße „Am Park“,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden und im Westen durch eine öffentliche Grünfläche mit Teich.

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Vermessungskarte im Maßstab 1 : 500, erstellt durch die ÖbVI. J.-M. Dubbert mit dem Höhenbezug HN.

### **2.3 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst in Groß Schwansee liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dez. 2003.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 08. Juni 2004 (GVOBl M-V S. 205).

Die Gesetze und Verordnungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, gelten jeweils einschließlich aller rechtsgültiger Änderungen.

## **2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Es wurde eine Prüfung auf die Umweltverträglichkeit durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein, der Bestandteil dieser Begründung ist. In diesem kommt auch der Eingriffs-/Ausgleichsregelung für das Plangebiet eine wesentliche Bedeutung zu.

## **2.5 Quellenverzeichnis**

Der Ausarbeitung der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst und 1. Änderung in der wirksamen Fassung,
- 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst, in Aufstellung.

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

Die Gemeinde Kalkhorst hatte bereits zu Beginn der 90er Jahre den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 3 gefasst. Zielsetzung war die planungsrechtliche Vorbereitung von Standorten für die Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern.

In der weiteren Entwicklung hat die Gemeinde Kalkhorst ihre Zielsetzungen für die Bereiche der Ortslagen präzisiert und insbesondere auch im Ortsteil Groß Schwansee die Möglichkeiten für eine Bebauung reduziert und Bauflächen umfangreich zurückgenommen. So wurden auch Bauflächen in Groß Schwansee zwischen der Lindenstraße und der naturbelassenen Allee zum Schloss von den Zielsetzungen für eine Bebauung ausgenommen und reduziert. Ursprünglich war hier die Bereitstellung von ca. 45 Grundstücken als planerisches Ziel vorgesehen. Dabei wurden im wesentlichen keine verdichtenden Bauungen auf bereits bebauten Grundstücken vorgenommen. Die Bebauung sollte über eine Erschließung erfolgen. Aufgrund dorfsstruktureller Überlegungen und eines neuen Gemeindekonzeptes, wurden die ursprünglichen Gedanken verworfen.

Die Gemeinde beabsichtigt nun nur noch für einen kleinen Teil an der Lindenstraße im rückwärtigen Teil auf bereits bebauten Grundstücken eine verdichtende Bebauung vorzunehmen. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde, zwischen der Straße Am Park und der naturbelassenen Allee, eine ergänzende Bebauung vorzusehen. Somit wird der Bebauungsplan in zwei Teile gegliedert. Aus gemeindlicher Sicht soll der Bebauungsplan auch in zwei Teilen erstellt und durchgeführt werden.

Während für den an der Lindenstraße gelegenen Bereich eine verdichtende Bebauung vorgesehen ist, ist im Bereich von der Straße Am Park zur naturbelassenen Allee eine ergänzende Neubebauung mit der Herstellung neuer Erschließungsanlagen verbunden. Der Bereich der verdichtenden Bebauung wird im Bebauungsplan Nr. 3.1 betrachtet. Der Bereich der ergänzenden Bebauung wird im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 planungsrechtlich vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 3.2 wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Ziel der Gemeinde ist dabei u.a. die Realisierung der Vorhaben in einer angemessenen Frist, um mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu lange Baumaßnahmen auszuschließen.

Die Realisierung der Vorhaben, wie Erschließung, Errichtung der baulichen Anlagen und Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in einem entsprechenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 ist die Herstellung neuer Erschließungsanlagen erforderlich. Als Siedlungssplitter im städtebaulichen Sinn wird unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre im Bereich des Schlosses der Bestand der zwei Gebäude an der Straße Am Park bzw. An der Allee gesehen. Die Gebäude stellen keine städtebauliche Einheit dar.

Da davon auszugehen ist, dass diese Gebäude dauerhaft erhalten werden, ist aus Sicht der Gemeinde eine bessere Integration in den Siedlungsbereich notwendig. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass die straßenbegleitende Bebauungsstruktur in diesem Bereich durchaus ergänzt werden kann. Dabei wird in jedem Falle durch die Gemeinde Rücksicht auf die hochwertige Bebauungsstruktur am Schloss genommen. An der Straße Am Park zum Schloss wird die Bebauung straßenbegleitend fortgeführt. An vorhandene öffentliche Straßen und Wege soll direkt angebunden werden, an den Straßen Am Park und An der Allee. An der neuen Erschließungsstraße, zwischen Straße Am Park und der naturbelassenen Allee, sollen Gebäude straßenbegleitend und vorzugsweise in Traufstellung errichtet werden.

Der überplante Bereich befindet sich im Übergang zur freien Landschaft und grenzt an eine Grünfläche, die dauerhaft erhalten werden soll. Da die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist, kann sie hier Einfluss auf die Ausgestaltung des neugeplanten Gebietes nehmen, und somit eine positive Einbindung in das Landschaftsbild beeinflussen. Der Grünbereich zwischen der Bebauung an der Lindenstraße und der Neubebauung soll dauerhaft erhalten werden. Hinsichtlich der Gestaltung werden hohe Ansprüche für diesen Bereich gesetzt. Zum einen wird auf Reetdächer Wert gelegt. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass die Außenwände entweder ausschließlich geputzt, als rotes Verblendmauerwerk oder als Fachwerkfassade hergestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Haustypen festgesetzt. Somit hat die Gemeinde direkten Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung des Gebietes.

Der Übergang zur Grünfläche soll durch Abpflanzungen und Obstgehölze weich gestaltet werden. Die beabsichtigte Bebauung wird als vorteilhaft für die städtebauliche Gesamtsituation betrachtet. Die Herstellung eines harmonischen Gesamtbildes ist beabsichtigt.

Planungsrechtlich ist für die Vorbereitung des Vorhabens die Präzisierung des Teilflächennutzungsplanes (für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst) in Teilbereichen erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Teilflächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren erfolgen.

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

Die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange im Umweltbericht.

Wesentliches Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu treffen, dass eine harmonische städtebauliche Gesamtentwicklung realisiert wird. Dabei wird besonderer Wert auf die Gestaltung eines weichen Überganges in die offene Landschaft gelegt. Vorhandene Geländebeziehungen sollen entsprechend betrachtet werden.

#### 4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 30. Mai 2005 gelten für die Gemeinde Kalkhorst folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- 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.

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

- Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg und wird gehört dem Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an.
- Das Gemeindegebiet liegt im ländlichen Raum und grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen in einem Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Der Küstenstreifen gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Ein Großteil des übrigen Gemeindegebietes wird durch die Landschaftsschutzgebiete „Harkenbäkniederung mit Katzbach und Uferzone Kalkhorster Wiek / Dassower See“ und „Lenorenwald“ eingenommen.

- Der „Brooker Wald“, im nördlichen Gemeindegebietsrand, ist als Vorrangraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
- Die Flächen südlich von Kalkhorst befinden sich in einem wenig zerschnittenem, störungsarmen Landschaftsraum.
- Die Ackerwertzahlen liegen in der Gemeinde zwischen 40 und 49. Die Flächen besitzen damit eine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Die Gemeinde liegt vollständig im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Nordwestmecklenburgische Küste“. Die Bereiche nordwestlich von Kalkhorst mit den Ortschaften Klein Schwansee und Groß Schwansee liegen im Fremdenverkehrsschwerpunktraum „Raum Pötenitz-Harkensee- Kalkhorst“.

Im Teilflächennutzungsplan sind für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2

- Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und
- Flächen für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes gehen die Ziele in die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes über den bereits jetzt als Wohnbaufläche dargestellten Umfang hinaus.

Um Übereinstimmung zwischen den Zielen der verbindlichen und vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, wird die Änderung des Teilflächennutzungsplanes erforderlich. Die Anpassung der Ziele des Bebauungsplanes wird mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes geschaffen. Es werden anstelle der Grünfläche und der Fläche für Landwirtschaft Wohnbauflächen ausgewiesen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden darüber hinaus weitere Flächen in der Ortslage Kalkhorst betrachtet.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 und die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Innerhalb des Bebauungsplanes kommt es im nördlichen Bereich zu einer geringfügigen Überschneidung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.2 berührten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 sind in dem Bebauungsplan Nr. 1 als Straßenverkehrsflächen bzw. Flächen des Straßenbegleitgrüns enthalten. Die Zielsetzungen sollen zukünftig gemäß Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.2 gelten.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, an der Einbindung der Erschließungsstraße des Plangebietes in die Straße Am Park, wird geringfügig ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Fläche überplant. Diese wird nun zu Wohnbaufläche und zur Straßenverkehrsfläche. Aufgrund der präzisen Vermessung und der tatsächlichen Lage der Flurstücke wird diese Überplanung vorgenommen. Für den Bereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.2 als Allgemeines Wohngebiet (Grundstücksfläche nicht Straßenverkehrsfläche wie im Bebauungsplan Nr. 1).

## **5. Naturräumliche Einordnung und Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes**

Der Ortsteil Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbuch“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen. Nähere Angaben enthält der Umweltbericht, Abschnitt 7.4.12 Eingriff-Ausgleichsermittlung.

### **5.2 Bestandsbeschreibung**

Die Flächen sind zum Teil bereits bebaut. Die ehemalige intensive Nutzung dokumentieren Fundamentreste einer früheren Stallanlage. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine nach § 27 LNatG M-V geschützte Allee. Weiterführende Aussagen enthält der Umweltbericht.

## **6. Planerische Zielsetzungen**

Planerisches Ziel der Gemeinde Kalkhorst mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee ist es, die heutigen Ansprüche an das Wohnen in der Ortslage Groß Schwansee zu berücksichtigen. Dabei soll insbesondere die Nähe zur Schlossanlage beachtet werden. Dieser wird u.a. durch die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben für die baulichen Anlagen Rechnung getragen.

Die Errichtung von zwölf eingeschossigen, freistehenden Einzel- und/ oder Doppelhäusern ist geplant. Der vorhandene bauliche Bestand wird mit einbezogen. Die Wohnungsanzahl je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte werden auf zwei Wohnungen begrenzt.

Zur Erschließung der Neubebauung ist die Herstellung neuer Erschließungsanlagen, die an vorhandene Straßen und Wege

anbinden, erforderlich. Die vorhandene Freifläche im Westen des Plangebietes soll gesichert werden. Diese Flächen sollen für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen im Plangebiet genutzt werden.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst bezieht sich auf einen östlichen Teil der Ortslage Groß Schwansee. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist Wohnbebauung vorgesehen. Detaillierte Planungsziele enthält bereits die Begründung im Abschnitt 3.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum B-Plan als gesonderten Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

### **7.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Im Bereich der zur Überbauung vorgesehenen Flächen befand sich früher eine Stallanlage. Teilflächen sind bereits bebaut. Detaillierte Angaben zum Bestand enthält der Abschnitt Eingriffs-Ausgleichsregelung.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen umfassen ca.1,84 ha. Künftig können ca. 4.240 m<sup>2</sup> des Plangeltungsbereiches vollversiegelt werden. Für Ausgleichsmaßnahmen werden ca. 8.740 m<sup>2</sup> in den Plangeltungsbereich einbezogen.

### **7.3 Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein.

Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind zum Teil bereits in der Begründung Abschnitt 4 ausführlich darlegt. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.

Nachfolgende Aussagen übergeordneter Planungen/ Belange sind im Rahmen der Bestimmung umweltrelevanter Faktoren weiterhin zu beachten.

## **Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß LNatG M-V**

Schutzgebiete mit internationaler Bedeutung befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes. Diesbezüglich zu beachtende Belange werden unter 7.4.10 des Umweltberichtes dargelegt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG) und Naturschutzgebieten (NSG).

Naturdenkmale, geschützte Biotope gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz und Geotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Neuanpflanzungen entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes unterliegen als Allee dem Schutz des §27 des Landesnaturschutzgesetzes.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde nicht vor.

Parallel ist die Änderung des Teilflächennutzungsplanes vorgesehen, welcher die Flächen bisher z.T. als Wohnbau- und als Grün- sowie Grünlandflächen ausweist. Eine Ausweisung als Wohnbauflächen ist Ziel der Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

## **7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe e-i BauGB

werden im Zusammenhang mit der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft bzw. Wasser und Boden berücksichtigt und daher nicht gesondert aufgeführt. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Begründung zum Teilflächennutzungsplan, LINFOS Daten sowie örtliche Bestandserfassungen. Genutzt und ausgewertet wurden ebenfalls Aussagen für den Naturraum aus der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Kalkhorst. Auf die Kartierung von Artengruppen wurde verzichtet, da durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützten Arten zu erwarten ist.

#### **7.4.2 Bewertungsmethodik**

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt. Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen. Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:  
sehr hoch: Stufe 4  
hoch: Stufe 3  
mittel: Stufe 2  
gering: Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

### 7.4.3 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Bedeutung der Flächen für den Menschen sind vor allem Erholungs- und Wohnfunktionen einzuschätzen. Der Erholungswert eines Gebietes wird im wesentlichen vom Landschaftsbild, von der Erreichbarkeit und der erholungsspezifischen Infrastruktur bestimmt.

#### **Bestand und Bewertung**

Für den Bereich Groß Schwansee wird aufgrund der Lage an der Ostsee und dem hohen Potenzial zum Wandern und Radfahren der Erholungswert als hoch eingeschätzt. Positiv auf die Erholungseignung wirkt sich zusätzlich das Klima aus, welches reizklimatischen Bedingungen entspricht.

Das Vorhabengebiet selbst nimmt eine untergeordnete Bedeutung als Erholungsraum ein. Die unbebauten Flächen mit den Fundamentreste der Stallanlage stellen optisch einen Missstand dar.

Eine gewisse Verlärmung durch Kfz-Verkehr, verbunden mit einer negativen Beeinflussung des Wohn- und Erholungswertes ist saisonabhängig vorhanden.

#### **Auswirkungen und Bewertung**

Für die Bewohner der Ortslage und des Vorhabengebietes sind Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vornehmlich baubedingt und damit zeitlich beschränkt. Die mit der geplanten Wohnnutzung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt.

Mit den geplanten Bepflanzungen und der Festsetzung von Reetdächern wird die Bebauung in den Landschaftsraum eingebunden.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehört u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

Relevante Emission sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch gesetzliche Regelungen auf der Ebene der Bauausführung geregelt. Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft und der Wohnfunktion werden nicht erwartet.

#### 7.4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

##### Bestand und Bewertung

Eine Übersicht der aufgenommenen Biotoptypen ist in der Bestandskarte dargestellt. Der Bestand ist unter 7.2 der Umweltprüfung dargelegt. Detaillierte Ausführungen und Bewertungen zu den vorhandenen Biotoptypen erfolgen in der Eingriffs- Ausgleichsregelung unter 7.4.13.

Im Plangebiet sind Teilflächen bereits versiegelt. Fundamentreste kennzeichnen die Flächen der ehemaligen Stallanlage. Die bestehenden Biotoptypen sind durch die Siedlungslage zu einem großen Anteil bereits anthropogen überformt. Nährstoffeinträge- vor allem im Bereich der ehemaligen Stallanlage- führten zur Förderung stickstoffliebender Flora der dörflichen Brachflächen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Auch das faunistische Artenspektrum wird durch die Nähe der Siedlungsflächen geprägt, so dass innerhalb des Plangebietes synanthrope Arten charakteristisch sind. In Auswertung der Potentialabschätzungen, welche im Rahmen der UVS zum Bebauungsplan Nr. 12 in Groß Schwansee vorgenommen wurden kann von nachfolgender Bedeutung des Plangebietes für relevante Artengruppen ausgegangen werden:

Artengruppe-	Bedeutung
Brutvögel, synanthrope Arten der Siedlungsbiotope	gering
Amphibien/ Reptilien, Potential für Erdkröte, Kreuzkröte Laubfrosch und Grasfrosch sowie Waldeidechse, Ringelnatter und Blindschleiche aufgrund der in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Gewässer- und Gehölzstrukturen als Sommer- und Winterlebensraum	Gering- mittel
Tag- und Nachtfalter- relativ hohe Artenanzahl, im Siedlungsbereich jedoch hauptsächlich Ubiquisten.	mittel
Fledermäuse- potentielle Fledermausquartiere sind sämtliche Gebäude, höhlenreiche Bäume, Jagdgebiete Heckenstrukturen	mittel

##### Auswirkungen und Bewertung

Durch das geplante Bauvorhaben gehen dörfliche Brachflächen und Brombeergebüsche verloren. Durch die Überbauung von Lebensräumen ergeben sich Beeinträchtigungen von Flora und Fauna. Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Brachflächen und Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass Arten die bisher die überplanten Flächen besiedelten, auf diese angrenzenden Bereiche, die anthropogen beeinflusst sind, zumindest zum Teil ausweichen können. Insbesondere die Artengruppen der Insekten können auf diese Bereiche, hauptsächlich während der Bauphase ausweichen.

Auf den geplanten unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen und somit entstehen Ersatzlebensräume. Die bisherige ökologische Wertigkeit der dörflichen Brachflächen kann jedoch auf den künftig intensiv genutzten Grundstücken überwiegend nicht erreicht werden. Im Bereich der geplanten Zufahrt befinden sich Alleebaumpflanzungen, um Beeinträchtigungen der Alleebäume zu vermeiden, wird eine Umsetzung zweier Alleebäume vor Ort vorgenommen.

Die vorhandenen Einzelbäume bleiben erhalten. Festsetzungen zur Bepflanzung von Einzelbäumen und heckenartigen Strukturen im Plangebiet tragen zur Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere bei.

**quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen**

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen der Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Pflanzen	2	2	1-2	1-2
Tiere	2	2	1-2	1-2

**Biologische Vielfalt des Plangeltungsbereiches**

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere sowie den anthropogenen Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge, angrenzender Wohnbebauung etc. wird die Biologische Vielfalt des Planungsraumes insgesamt als mittel (2) eingeschätzt. Die Biologische Vielfalt wird sich auf den überplanten Flächen weiter verringern, überwiegend auf die Wertstufe 1- gering.

Eine quantitative Ermittlung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Eingriffsermittlung vorgenommen.

**7.4.4 Schutzgut Boden**

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die im B-Plangebiet anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/ Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben.

Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und

der Sicherheit der Bevölkerung im Zusammenhang mit Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen.

Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Ökosystem eine Vielzahl von naturhaushaltlichen Funktionen wahr. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden werden daher mehrere Kriterien bzw. Funktionen herangezogen:

- Filter- und Puffereigenschaften;
- natürliche Ertragsfähigkeit und Standortfaktor und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

### **Bestand und Bewertung**

Die geologische Struktur um Groß Schwansee wurde durch mehrere Eisvorstöße des Quartärs bestimmt. Maßgeblich waren die Prozesse der jüngsten Weichseleiszeit.

Das Relief im Plangebiet ist schwach bewegt und fällt von Süden/ Südosten nach Nordwest ab.

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.

Die unbebauten, zur Überbauung vorgesehenen Flächen des Planungsraumes wurden bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Auf Teilflächen befand sich früher eine Stallanlage. Insbesondere in diesen Bereichen kann von einer erheblichen Störung der Bodenschichten durch anthropogene Einflüsse ausgegangen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen prägen Brachflächen und Gehölzstrukturen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung (Stallanlage) kann von Nährstoffeinträgen auf den Flächen ausgegangen werden

Zusammenfassend werden die Flächen als anthropogen erheblich vorgeprägt eingeschätzt.

### **Auswirkungen und Bewertung**

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v. a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelastung versiegelter Fläche im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 können künftig maximal 38 % der Grundstücksflächen überbaut werden.

Auf den zusätzlich versiegelten Fläche gehen jegliche Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Filtereigenschaften,

Lebensraum) verloren. Zusätzlich zu Ver- und Entsiegelungen finden während der Bauphase im begrenzten Maße Bodenmodellierungen, Verdichtungen und Umschichtungen statt.

Grundsätzlich sind dabei Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen in Form von Baustofflagern etc. möglichst zu vermeiden. In der Realisierungsphase ist sicherzustellen, dass Bodenauf- und -abtrag so gering wie möglich ausfallen. Der aufgrund der erforderlichen Bodenmodellierungen anfallende Boden soll vor Ort wieder eingebaut werden, jedoch nicht innerhalb der als Ausgleichsfläche in den Plangeltungsbereich einbezogenen Fläche.

Der Umfang der Flächenversiegelung/ -inanspruchnahme sowie der Ausgleich wird im Rahmen der Kompensationsermittlung dargestellt.

**quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen**

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen der Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
überwiegend anthropogen beeinflusste Geschiebelehme	2	2	1	1-2

**7.4.6 Schutzgut Wasser**

**Bestand und Bewertung**

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer

Der oberste Grundwasserleiter wird von Geschiebelehm überdeckt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt im Mittel mehr als 10 m. Daher kann von einer guten Geschützttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaftem Stoffeintrag ausgegangen werden.

Damit nehmen sie mittlere Bedeutung für die quantitative Grundwasserneubildung ein.

**Auswirkungen und Bewertung**

Mit der Versiegelung sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Potenzielle, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und dem umsichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nur bedingt möglich. Daher ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die örtliche Vorflut (Gewässer 16/3) erforderlich (vgl. auch Begründung Abschnitt 11.6).

Durch Flächenversiegelung wird die Oberflächenversickerung herabgesetzt. Die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert sich. Der oberirdische Wasserabfluss wird beschleunigt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und entsprechende Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes zur Ver- und Entsorgung abgesichert.

**quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen**

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen der Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Grundwasser	2	1	1	1

**7.4.7 Schutzgut Klima/Luft**

**Bestand**

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus, zu der aktuelle keine Untersuchungen vorliegen. Es lassen sich aber durch die bestehenden und geplanten Nutzungsstrukturen der Flächen Rückschlüsse ziehen und allgemeine Aussagen treffen. Die Bewertung der Empfindlichkeit der mesoklimatischen Funktion der Biotoptypen gegenüber Neubelastungen /Eingriffen wird auf der Grundlage folgender Kriterien ermittelt:

- Behinderung des horizontalen Luftaustausches;
- Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur;
- Erhöhung der Schadstoffemissionen.

Groß Schwansee liegt im Einflussbereich des Ostseeküstenklimas, welches gegenüber den weiter südlich

gelegenen Bereichen des "Maritim beeinflussten Binnentieflandes" wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Ostsee einen ausgeglicheneren Temperaturgang, lebhaftere Luftbewegungen, höhere Luftfeuchte, stärkere Bewölkung und häufiger diese Luft aufweist.

Von der Wetterstation Boltenhagen wurden 1997 nur 19 Sommertage mit ab 25°C angegeben, davon allein 16 Tage im Monat August. Die Maximaltemperaturen im Untersuchungsraum liegen bei 30° C (Juni - August), die Minimaltemperaturen bei ca. -13° C (Januar - Februar).

Beeinträchtigte Luftzirkulationskorridore als Vorbelastung im kleinklimatischen Bereich ergeben sich in Folge der vorhandenen Bebauung vornehmlich im Bereich der Ortslage von Groß Schwansee. Relevante Schadstoffbelastungen sind räumlich und zeitlich beschränkt.

Mit der Abnahme des Vegetationsdeckungsgrades sinken sowohl die Leistungsfähigkeit als auch die Empfindlichkeit der Biotoptypenkomplexe gegenüber Schadstoffimmissionen und anderen Eingriffen. Lineare und punktuelle natürliche Gehölzstrukturen (Hecke und Baumreihen bewirken Windschwächung, Strahlungsminderung durch Schattenbildung und ebenfalls eine Verminderung des Kaltlufttransportes. Aufgrund der relativ geringen geplanten Versiegelung und Flächengröße des Plangebietes und der bereits vorhandenen Flächenversiegelung kann dem Planungsraum kaum eine kleinklimatische Wirkung zugeteilt werden.

#### **Auswirkungen und Bewertung**

Durch die zusätzliche Versiegelung verliert der Landschaftsbereich mehr von seinem Offenlandcharakter. Die künftig versiegelten Flächen werden sich stärker erwärmen und verringern die bodennahe Luftzirkulation. In der Bauphase ist zudem eine zusätzliche, jedoch temporäre Staubbelastung möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### **7.4.8 Schutzgut Landschaft**

Im Rahmen der Betrachtungsebenen für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zu berücksichtigen:

- Vielfalt (Erlebnisreichtum);
- Natürlichkeit / Naturnähe;
- Unverwechselbarkeit und Eigenart des Landschaftsraumes.

### **Bestand und Bewertung**

Groß Schwansee liegt in dem Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne und zeichnet sich durch ein bewegtes Relief mit Bachtälern und Niederungen aus. Als typische glaziale Kleinformen treten Sölle in der Gemeinde noch relativ häufig auf. Der Planungsraum selbst befindet sich am Rande der Ortslage und ist bereits baulich vorgeprägt. Südöstlich begrenzen Neuanpflanzungen einer Allee das Plangebiet.

Als kulturhistorisch bedeutsames Landschaftselement ist die Parkanlage von Groß-Swansee zu erwähnen, die weiter nördlich anschließt.

Landschaftsprägende Elemente und Strukturen innerhalb des Plangebietes sind Heckenfragmente, Einzelbäume und Brachflächen der künftigen Ausgleichsflächen. Die bereits bebauten Grundstücke sind durch Gartenbauland /Ziergärten geprägt. Vielfalt und Unverwechselbarkeit des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen o.g. Strukturen durchschnittlich ausgebildet. Die Naturnähe des Standortes (künftig überbaute Fläche) wird aufgrund der anthropogenen Vorprägung insgesamt als gering eingeschätzt.

### **Auswirkungen und Bewertung**

Die Bebauung schließt die an der Ortsrandlage befindliche Bebauung ein. Damit wird der Siedlungsbereich geordnet und gleichzeitig der Siedlungsrand neu definiert. Ein Verbrauch freien Landschaftsraumes findet damit zwar statt, jedoch wird die geplante Bebauung durch die Festsetzung von Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraße und im rückwärtigen Grundstücksbereich in die Ortslage sowie aufgrund der vorhandenen Gehölze in die Landschaft eingebunden.

Insbesondere mit der Festsetzung von ausschließlich reetgedeckten Dächern wird eine optische Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandenen Strukturen erreicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

## **7.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter können durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen betroffen sein. Im Fall der Bodendenkmale ergeben sich Beeinträchtigungen in der Regel durch Überbauung. In Anlehnung an die Aussagen des Flächennutzungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale innerhalb des Planungsbereiches bekannt. Die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen werden in den Text Teil B der Begründung aufgenommen. Eine weiterführende Betrachtung des Schutzgutes wird nicht für erforderlich gehalten, da keinerlei Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen erkennbar ist.

#### **7.4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

##### EU- Vogelschutzgebiete

EU-Vogelschutzgebiete bzw. Feuchtgebiete internationaler und nationaler Bedeutung sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Das Gebiet erfüllt ebenso keine vorrangigen Funktionen benachbarter Vogelschutzgebiete. Die Auswirkungen auf die EU-Vogelschutzgebiete im Bereich der Wismarbucht/Wohlenberger Wiek und der Traveförde/Dassower See sind aufgrund der Entfernung als gering einzuschätzen.

##### Flora- Fauna- Habitat (FFH)- Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum FFH-Gebiet (DE 2031-301)“ Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave.“ Die Schutzziele dienen dem Erhalt der küstennahen Lebensräume, einschließlich ihrer Funktion als Habitat zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sind aufgrund der Entfernung zum FHH- Gebiet nicht zu erwarten.

##### Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Important Bird Area „Umland Dassower See (MV 025“)

Mit dem Vorhaben wird zwar bisher weitestgehend unbebaute Landschaft verbraucht, diese nehmen jedoch keine Bedeutung als Nahrungshabitate ein. Nahrungsgebietes von Kranichen, Gänsen und weiteren Wat- und Wasservögeln sind gemäß der LINFOS- Daten mehrere Kilometer entfernt. Auswirkungen auf das IBA Gebiet werden durch die geplante Wohnbebauung daher nicht erwartet.

#### **7.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung**

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. So stehen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in einem engen Zusammenhang mit denen auf das Schutzgut Wasser, Klima und Pflanzen und Tiere. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden und anderen Biotopen sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Synanthrope Arten, werden verstärkt den Siedlungsraum besiedeln.

Nachfolgend wird die Betroffenheit der Umweltbelange

zusammenfassend dargestellt. Die unter 7.4.1 aufgeführten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB wurde dabei nicht gesondert erfasst, sondern im Zusammenhang mit den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft-Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter.

Betroffenheit: X erheblich betroffen  
 x unerheblich betroffen  
 0 nicht betroffen

Nr.	Belang	Betroffenheit
a)	Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Boden, Wasser, Luft, Klima Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen ihnen	X X X 0 x 0
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	0
c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	0
e)	Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	x
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0
g)	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	0
h)	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0
i)	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	x

Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich. Allerdings sind nur für einige Umweltmerkmale erhebliche Auswirkungen zu erwarten, welche durch Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung ausgeglichen werden können.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

## 7.4.12 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

### Beschreibung des Vorhabens

#### Planungskonzept

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend intensiv genutzte Gartenflächen überplant. Die getroffenen Festsetzungen zum B- Plan beschränken sich im westlichen Teil auf eine Sicherung des Bestandes. Im östlichen Bereich werden neue Wohnbauflächen sowie private Grünflächen ausgewiesen. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Durch die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, wird der Erhalt von Heckenstrukturen und Einzelbäumen im Plangebiet festgesetzt.

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

#### Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 11 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG 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.

## **Bestand**

### **Naturraum und Geologie**

Die Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbuch“. In der Gemeinde Kalkhorst sind die Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ und die Landschaftseinheit „Dassower Becken“ präsent. Das Plangebiet selbst befindet sich in der Landschaftseinheit des Dassower Becken.

Groß Schwansee liegt innerhalb der Grundmoräne. Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht überwiegend aus bindigen Substraten. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist. Der obere Bodenhorizont der Siedlungsbereiche ist anthropogen geprägt.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 9,00 m und 14,00 m ü.HN vor. Das Gelände steigt insgesamt von Nordenwesten nach Südosten an.

### **Lage des Plangebietes und vorhandene Biotopstrukturen**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Groß Schwansee. Nördlich wird das Gebiet durch die Weiterführung der Lindenstraße (OVL) begrenzt. Auf der Nordseite der Straße ist eine Baumreihe (BRR) vorhanden. Östlich und südlich vom Gebiet leiten Ackerflächen (ACL) in den freien Landschaftsraum über. Westlich begrenzt ein wasserführender Graben (FGN) das B-Plangebiet. Weiter westlich befindet sich eine parkartige Grünanlage mit einem hohen Anteil an Rasenflächen (PER). Bestandteile der Grünanlage sind weiterhin ein Gewässer (SKW) mit umlaufendem Wegesystem (OVD) sowie diverse Einzelbaumpflanzungen (BBJ, BRJ).

Die Fläche des Geltungsbereiches wird überwiegend von dörflichen Brachflächen (OBD) eingenommen. Charakteristische sind wechselnde Rasen- und Hochstaudenbereiche. Hier dominieren nitrophile Strauch- und Staudenarten. Infolge eines hohen Nährstoffangebotes kam es zur Herausbildung von Brennessel-, Taubnessel-, Ampfer- und Gierschbereichen. Besonders im westlichen Bereich dominieren auch Brombeersträucher (PHX) und diverse Obstgehölze. Auf der Brachfläche sind organische Ablagerungen vorhanden. Eine teilweise abgerissene Lagerhalle (OVU) wird durch die

Brachflächen eingeschlossen. Von der Lagerhalle sind die Fundamente der Stützpfeiler noch deutlich erkennbar.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich vorhandene Einzelhausbebauung (OEL). Neben den Haupt- und Nebengebäuden sind weitere Versiegelungen in Form von Befestigungen der Bewegungsflächen vorhanden. Diese Grundstücke werden über einen teilversiegelten Wirtschaftsweg (OVU) erschlossen, der in südlicher Richtung in die offene Feldflur führt. Beiderseits des Weges sind Baumpflanzungen (BAJ) in Fortführung einer vorhandenen Allee (BAL) durchgeführt worden.

Die rückwärtigen Grundstücksanteile werden überwiegend als Nutzgarten (PGZ) genutzt. Bestimmend sind Flächen mit typischen Gemüse- oder Blumenbeetcharakter sowie Bereiche die der Kleintierhaltung dienen. Auch intensive Rasenflächen sind vorhanden und werden teilweise durch Gehölze, z.B. Hecken und Obstbäume, gegliedert.

Zwischen den Gartenflächen und den weiter westlich liegenden Brachflächen befindet sich eine Lagerfläche (OVU). Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war dieser Bereich fast vollständig vegetationslos.

Heimische Gehölze sind innerhalb der Brachflächen anzutreffen. Hier dominiert die Brombeere, Holunder, Sauerkirsche und Weißdorn. Innerhalb des Plangebietes sind außerdem einige Einzelbäume (BBA, BBJ- Linde, Weide, Bergahorn) vorhanden. Überwiegend wird der Baumbestand jedoch durch Obstbäume charakterisiert. Entlang des Feldweges im östlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine außerhalb des Geltungsbereiches liegende Linden-Allee durch Nachpflanzungen bis an den Siedlungsbereich erweitert worden.

### **Bestandsbewertung**

Für jeden im Bestand vorhandenen 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“ entsprechend der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern. Die Bewertung erfolgt in Wertstufen bis zu einer maximalen Wertstufe von 4 und ist in der Tabelle 1 dargestellt.

TABELLE 1 - Biotopwertestufung

Biotop-Nr.	Biototyp	Kürzel	Regeneration	Rote Liste	Status
2.5.2	Allee	BAA	2	3	§27
2.5.5	Neuanpflanzung einer Allee	BAJ	1	2	
2.6.2	Baumreihe	BRR	3	2	§27
2.6.5	Neuanpflanzung einer Baumreihe	BRJ		2	
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA	4	3/2	
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	BBJ	1		
4.5.1	Graben mit extensiver Instandhaltung	FGN	2	2	
4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung	FGB	1		
5.3.1	Naturnaher Weiher/ Abgrabungsgewässer	SKW	3	2	§20
12.1.2	Lehmacker	ACL	-	1	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX	1		
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten.	PHZ	1		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER	-		
13.8.3	Nutzgarten	PGZ	-		
14.4.2	Lockerer Einzelhausgebiet	OEL	-		
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt	OVU	-		
14.7.5	Straße	OVL	-		
14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	OSS	-		
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	OBD	1		

Bei der Festlegung des konkreten Kompensationserfordernisses wird die jeweils höchste Wertstufe je Biototyp herangezogen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der Tabelle 2 ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den einzelnen Wertestufungen dargestellt.

TABELLE 2

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

TABELLE 3

Biotop- Nr.	Biototyp	Wertein- einstufung	Kompensa- tionswertzahl
2.5.2	Allee	3	6
2.5.5	Neuanpflanzung einer Allee	2	3
2.6.2	Baumreihe	3	4,5
2.6.5	Neuanpflanzung einer Baumreihe	2	2
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	9
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5
4.5.1	Graben mit extensiver Instandhaltung	2	2,5
4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung	1	1
5.3.1	Naturnaher Weiher/ Abgrabungsgewässer	3	4
12.1.2	Lehmacker	1	1
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten.	1	1
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	0,3
13.8.3	Nutzgarten	-	0,5

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Wertein- einstufung	Kompensa- tionswertzahl
14.4.2	Lockerer Einzelhausgebiet	-	0
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht-oder teilversiegelt	-	0
14.7.5	Straße	-	0
14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-	0
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bilden die Wertstufen aus der Tabelle 1 sowie die Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurden. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den in der Tabelle 2 vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Die Allee 50 m südlich des Plangebietes besteht aus alten Lindenbäumen. In Richtung Süden werden die Ausfälle geringer und die Allee ist fast vollständig geschlossen. Die Bedeutung als Landschaftselement in der Kulturlandschaft ist sehr hoch. Deshalb wird für dieses Biotop ein mittlere Kompensationswert von 6 gewählt.

Die Erweiterung der Allee bis an den Siedlungsrand durch eine Neuanpflanzung (BAJ) besitzt ein hohes Potential hinsichtlich des Landschaftsbildes. Hier wird ebenfalls ein mittlerer K-Wert von 3 verwendet.

Die Baumreihe (BRG) nördlich der Verlängerung Lindensstraße wird durch alte Lindenbäume gebildet. Die Baumreihe weist Vorschädigungen durch Straßenausbau und Straßennutzung auf. Durch regelmäßige Schnittmaßnahmen muss das Lichtraumprofil der Straße freigehalten werden. Teilweise sind auch Jungbäume oder neue Nachpflanzungen vorhanden. Für die Baumreihe wird deshalb ein mittlerer Kompensationswert von 4,5 verwendet.

Die neuen Baumreihen innerhalb der Grünanlage westlich vom Plangebiet weisen ebenfalls Beeinträchtigungen auf. Wesentliche Beeinträchtigungen ergeben sich für die Bäume, die direkt an befestigten Flächen liegen. Der Abstand beträgt teilweise unter 1,0 m.

Mit zunehmenden Alter wird sich durch den Stammzuwachs der Bäume diese Situation noch verschärfen. Für diese Baumreihe wird deshalb ein unterer Kompensationswert von 2 verwendet.

Die Älteren Einzelbäume weisen im Bereich der vorhandenen Siedlungsflächen Vorschädigungen durch Versiegelungen der Wurzelbereiche und Schnittmaßnahmen auf. Die Mehrzahl der Bäume befindet sich jedoch im Bereich der Ruderalflächen. Hier kann die Entwicklung der Bäume relativ ungestört ablaufen. Deshalb wird für die Älteren Einzelbäume eine Wertzahl von 9 gewählt.

Die jüngeren Einzelbäume weisen eine gute Vitalität auf und besitzen im Mittel Stammdurchmesser von  $\geq 0,20$  m. Ihnen wird deshalb trotz der Vorbelastungen eine obere Wertzahl von 1,5 zugeordnet.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes sowie südwestlich davon befinden sich Gräben die unterschiedlich intensiv gepflegt werden. Der südwestliche Graben wurde erst kürzlich hergestellt und wird deshalb als intensiv bewirtschafteter Graben kartiert. Eine typische Vegetation konnte sich noch nicht herausbilden. Für diese Grabenabschnitte wird ein Kompensationswert von 1 als ausreichend erachtet.

Der Graben westlich des B-Planes wird extensiv gepflegt. Es konnte sich eine entsprechende Vegetationsstruktur herausbilden. Für diese Bereiche wird eine mittlere Wertzahl verwendet. 2,5 verwendet.

Innerhalb der Grünlage nördlich vom Gebiet befindet sich ein Gewässer (SKW), das auch der Regenrückhaltung dient. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Gewässer um ein Abgrabungsgewässer handelt, das im Zuge von Baumaßnahmen entsprechend der Funktion als Regenrückhaltegewässer ausgebaut wurde. An den Randbereichen konnte sich zwischenzeitlich eine Ufervegetation entwickeln. Um das Gewässer, unmittelbar auf der Uferböschung, führt ein teilversiegelter Weg. Zu- und Überlauf des Teiches sind verrohrt. Unter Berücksichtigung des technischen Ausbaus wird für diese Bereiche eine untere Kompensationswertzahl von 4 als ausreichend angesehen.

Die Flächen östlich und südlich vom Bebauungsplan sind als Lehacker (ACL) ausgebildet. Der Acker wird intensiv bewirtschaftet. Deshalb wird eine Kompensationswertzahl von 1 gewählt.

Die innerhalb der Siedlungsflächen vorhandenen Gebüschbereiche werden fast ausschließlich durch die Brombeere gebildet. Weitere Arten (Holunder, Weißdorn) nehmen nur einen sehr geringen Anteil ein. Für diese Flächen wird deshalb ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

Für die linear ausgebildeten Hecken ist eine höhere Pflegeintensität durch Schnitt nachweisbar. Die Artenzusammenstellung ist überwiegend heimisch. Es sind jedoch auch oft Koniferen als Hecke angepflanzt worden. Im Hinblick auf die intensive Nutzung und den hohen Anteil an Koniferen wird ein unterer Kompensationswert von 1 gewählt.

Die Zierrasenflächen westlich des Plangebietes, sowie entlang der Verkehrsstrassen unterliegen einer intensiven Pflege. Ruderalisierungen in Form von Hochstauden sind kaum erkennbar und werden durch den Schnitt regelmäßig unterdrückt. Hinsichtlich der verbleibenden naturräumlichen Funktionen wird ein Kompensationswert von 0,3 verwendet.

Der nordöstliche Bereich des B-Planes wird durch Gartenbereiche (PGN) bestimmt. Diese erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,5, weil diese Bereiche durch Obst- und Ziergehölze eine höhere Struktur und ökologische Vielfalt aufweisen.

Bei den vorhandenen teilversiegelten Flächen (OVD, OVU) sind die Funktionen des Naturhaushaltes nur stark eingeschränkt vorhanden. Die Flächen sind besonders in Folge der Nutzung mit Fahrzeugen verdichtet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch den Einbau von verdichtungsfähigem Material gestört oder unterbunden. Deshalb wird eine Kompensationswertzahl von 0 verwendet.

Bei vollversiegelten Flächen (OEL, OVL, OVF, OSS) wurde grundsätzlich die Wertzahl 0 festgelegt. Diese Flächen können kaum noch ökologische Funktionen übernehmen. Nur wenigen Pflanzen und Tieren bieten sie einen Lebensraum.

Bei den Ruderalflächen handelt es sich um Brachflächen dörflicher Siedlungsgebiete. Sie sind durch Nutzungsaufgabe ehemals intensiv genutzter Bereiche entstanden. Die Artenzusammenstellung in der Krautschicht deutet auf ein hohes Nährstoffangebot hin. Die Ruderalflächen befinden sich im unmittelbaren Anschluss an intensiv genutzte Flächen. Bereichsweise werden die Flächen auch als Lagerplatz genutzt. Es wurde deshalb für diese Flächen eine Wertstufe von 1 sowie ein unterer Kompensationswert von 1 gewählt.

### **Ausgangsdaten/Bilanzierung**

#### **Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es durch die Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie von Verkehrsflächen zu Versiegelungen und Veränderungen der Nutzungsintensität.

Es werden fast ausschließlich Brachflächen, und teilversiegelte Flächen für die Neubebauung beansprucht. Teilweise müssen Gehölze gerodet oder umgesetzt werden.

Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung ist die maximal mögliche Bebauung (=Versiegelung) relevant. Die vorhandenen Biotope besitzen nur einen mäßigen Biotopwert (Wertstufe 0-1). Flächen die im Bestand schon bebaut (WA1) sind und für die keine wesentliche Änderung der Nutzung vorgesehen sind, werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt. In diesem Bereich erfolgt nur eine Sicherung des Bestandes.

Der Eingriff bemisst sich weiterhin an wesentlichen Änderungen in der Nutzung von Flächen. Bei den entstehenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Flächenanteile im weiteren als Grünfläche (Gartenland-Kompensationswert=0,5) genutzt werden. Soweit auch die jetzige Bestandsituation für diese Bereiche Gartenland, Verkehrsflächen bzw. Gebäude darstellt, soll mit der Beplanung kein zusätzlicher Ausgleich für diese Flächen erbracht werden. Eine Biotopverschlechterung bzw. Beeinträchtigung findet hier nicht statt.

Die Rodung von Einzelbäume wird teilweise erforderlich. Hierbei handelt es sich um Obstbäume, die nicht der Baumschutzverordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg unterliegen.

Grundsätzlich ist der Erhalt hochwertiger Einzelbäume vorgesehen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen die Abnahme von zu erhaltenden Einzelbäumen durchgeführt werden, sind entsprechend Nachpflanzungen an geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen.

#### **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.) Versiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5 (Vollversiegelung)  
Kompensationsfaktor + 0,2 (Teilversiegelung)
  
- 2.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust  
(vollständiger Biotopverlust)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0

**Wirkzone 1**

Flächen in einem Abstand von 50 m von eingriffrelevanten Vorhaben innerhalb und außerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biototypen mit Werteinschätzung  $\geq 2$ )  
 (Intensität des Eingriffes 30-70%)

**Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum von Groß Schwansee. Es wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor K1 von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biototypen.

**Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs**

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen

TABELLE 4: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch (ha)	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
<b>Älterer Einzelbaum</b>					
WA 3	25	9	0,5	0,75	178,13
<b>Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten</b>					
WA 3	800	1	0,5	0,75	900,00
<b>Nutzgarten</b>					
WA 4	0	0,5	0,5	0,75	0,00
<b>Wirtschaftsweg, nicht-oder teilversiegelt</b>					
Straße, WA 2, WA 3	1600	0	0,5	0,75	600,00

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch (ha)</b>	<b>Kompensationserfordernis</b>	<b>Zuschlag Versiegelung</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungs- grad</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation</b>
<b>Straße</b>					
Straße	73	0	0	0,75	0,00
<b>Brachfläche der Dorfgebiete</b>					
Straße, WA 2, WA 3	1770	1	0,5	0,75	1991,25

**Gesamtfläche: 4243    Gesamteingriff: 2591,25**

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich die Kompensationswertzahl um 0,5 (Tabelle 2). Der Grad der Vollversiegelung errechnet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der maximal möglichen Überschreitung für Nebenanlagen. Für die Betrachtung des Eingriffs werden nur die Flächen herangezogen, für die eine Neubebauung geplant ist. Dies betrifft im vorliegenden Plan die Wohngebiete WA 2 und WA 3.

Weiterhin ergeben sich Versiegelungen durch die ausgewiesenen Straßenflächen- mit Ausnahme der Straßenbegleitgrünflächen. Für den Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird ein Versiegelungsgrad von 75 % angenommen.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (ha)	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
<b>Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten</b>				
WA 3	763	1	0,75	572,25
<b>Artenarmer Zierrasen</b>				
WA 4	198	0	0,75	Erhalt
<b>Nutzgarten</b>				
WA 4	256	0	0,75	Erhalt
<b>Wirtschaftsweg, nicht-oder teilversiegelt</b>				
Straße, WA 2, WA 3	1310	0	0,75	0,00
<b>Brachfläche der Dorfgebiete</b>				
Straße, WA 2, WA 3	3898	1	0,75	2923,50

**Gesamtfläche: 6425 Gesamteingriff: 3495,75**

Innerhalb der Bauflächen werden sich die unversiegelten Grundstücksflächen als Gartenflächen entwickeln. Die Bestandsnutzungsformen entfallen dadurch vollständig. Gleiches gilt auch für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland im südlichen Teil des Bebauungsplanes. Dieser Verlust wird entsprechend bilanziert.

Teilweise bleiben auch vorhandenen Flächennutzungen (PGN, PER) bestehen – hier wird nicht von einem Kompensationsbedarf ausgegangen.

Durch die Schaffung von Gartenflächen bleiben jedoch wichtige Funktionen des Naturhaushaltes erhalten- dies wird im Anschluss als Eingriffsminimierung angerechnet.



### **Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

Entfällt- abiotische Funktions- und Wertelement mit besonderer Bedeutung sind für das Plangebiet nicht bekannt bzw. werden aufgrund der Siedlungslage nicht erwartet.

### **Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Groß Schwansee. Es konnte sich im Bereich der vorhandenen Bebauung ein typischer Ortsrand herausbilden. Positiv sind auch die Nachpflanzungen der Allee und die Einzelbäume (Obst, Kopfweiden) im westlichen Teil des B-Planes zu bewerten. Vorbelastungen ergeben sich durch die Überlandleitung, die Reste ehemaliger Bebauung und die Ablagerungen im Bereich der Brachflächen. Auch durch die Nutzung eines Teilbereiches als Lagerfläche bzw. Wendepplatz sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben.

Die Planungsabsichten berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten. Insbesondere die vorhandenen Gehölze werden überwiegend durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert. Weiterhin wird die vorhandene Bepflanzung durch zusätzliche Pflanzungen (Obstbäume) erweitert. Als weitere Minimierung des Eingriffs auf das Landschaftsbild ist innerhalb der Bauflächen nur eine Dacheindeckung aus Reet zulässig. Durch die Verwendungen dieses Materials wird in Art und Farbgebung ein typischer Bezug zum Naturraum hergestellt. Dadurch soll der vorhandene Ortsrandcharakter erhalten bleiben.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

### **Eingriffsminimierung**

In der Tabelle Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ist die Beseitigung von Bestandsbiotoptypen erfasst, die nach Durchführung des Planungsvorhabens nicht mehr innerhalb des Gebiets vorhanden sind. Dabei wurde ein vollständiger Funktionsverlust bilanziert.

Mit der Neugestaltung werden die unversiegelten Grundstücksflächen kurz- bis mittelfristig als Gartenland (PGZ) ausgebildet. Dabei bleiben wichtige Funktionen der ursprünglichen Biotoptypen erhalten. Der Erhalt dieser Funktionen wird als eingriffsminimierende Maßnahme erfasst.

Im Mittel wird davon ausgegangen, dass diese Flächen einen Kompensationswert von 0,5 erreichen. Daraus ergibt sich folgender Minimierungsumfang:

$(1.310 \text{ m}^2 + 3.898 \text{ m}^2 + 763 \text{ m}^2) \times 0,5 \times 0,75 = 2.239,13 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$   
Durch die Herstellung der privaten Gartenflächen wird der Eingriff um 2.239,13 m<sup>2</sup> minimiert.

### **Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs**

<u>Eingriff Versiegelung</u>	<u>2.591,25</u>
<u>Eingriff Biotopverlust</u>	<u>3.495,75</u>
<u>Eingriff Beeinträchtigung</u>	<u>483,75</u>
<u>Minimierung</u>	<u>2.239,13</u>
<b><u>Gesamtsumme</u></b>	<b><u>4.331,63</u></b>

Der resultierende Eingriffswert beträgt 4.331,63 m<sup>2</sup>  
Kompensationsflächenäquivalent.

### **Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

#### **Kompensationsmaßnahmen**

##### Maßnahme 1- Anpflanzung von Obstbäumen

Auf den neuen Baugrundstücken sowie entlang der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße ist die Pflanzung von 30 Obstbäumen vorgesehen. Die Obstbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken sind jeweils auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen durchzuführen. Für die Pflanzung der Obstgehölze sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten z.B.

- Apfel: „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
- Birne: „Augustbirne“, „Graf Molte“
- Kirsche „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“ zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm von mindestens 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

##### Maßnahme 2- Anlage einer Obstwiese

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind als extensive Wiese zu nutzen. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Innerhalb der Fläche sind mindestens 15 einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Pflanzgröße und Arten sind der Festsetzung III.1.2 zu entnehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (bei Baumpflanzungen 25 m <sup>2</sup> je Baum)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
M 1= 30 Obstbaumpflanzungen	750	1	1	0,85	637,5
M 2= öffentliche Obstwiese	4375	1	1	0,85	3718,75

**Gesamt-**

**Gesamtfläche: 4.375 kompensation: 4.356,25**

### Erläuterung der Maßnahmen

Ziel der Maßnahmen ist es, die durch den Eingriff beeinträchtigten bzw. verlorengegangenen Lebensraumfunktionen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Mit den Obstbaumpflanzungen wird die Ausstattung und Diversität des Naturraumes erhöht. Es entstehen wertvolle Lebensräume für viele verschiedene Tierarten, die auch eine Besiedlung umliegender Bereiche initiieren können (Trittsteinfunktion) oder mit ihnen in Wechselwirkung treten können (Verbundfunktion).

Die Puffer- und Filterfähigkeit der Anpflanzungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima und Luft aus.

Durch die Maßnahmen wird auch die Einbindung der geplanten Bebauung in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild gefördert und gleichzeitig wird die Durchgrünung der Siedlungsflächen gesteigert. Es entstehen typische Elemente des Dorfrandbereiches.

Das verwendete Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> bezieht sich gemäß Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung auf die Baumpflanzung selbst. Den Obstbaumpflanzungen sowie der Obstwiese wird die Wertstufe 1 zugeordnet. Entsprechend den oben genannten Punkten und in Anbetracht der naturräumlichen Bestandssituation wird weiterhin für die Maßnahmen eine Kompensationswertzahl von 1 angenommen.

Mit der Lage der Maßnahmen in einem dörflichen Siedlungsbereich sind nur geringe anthropogene Beeinträchtigungen zu erwarten. Deshalb wird ein Leistungsfaktor von 0,85 angenommen.

### Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	- Obstbaumpflanzungen - Obstwiese
Gesamtbilanz	
Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) 4.331,63 m <sup>2</sup>	Kompensationsflächenäquivalent Planung: 4.356,25 m <sup>2</sup>

### Bemerkungen/Erläuterungen

Das Kompensationsflächenäquivalent des betroffenen Bestandes ist um 24,63 m<sup>2</sup> geringer als das der geplanten Kompensationsmaßnahmen. Der Eingriff ist vollständig kompensiert.

#### 7.4.13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt sind im Plangeltungsbereich vorgesehen und werden in der Eingriffs- Ausgleichsermittlung detailliert beschreiben. Angaben zu Arten und Pflanzgrößen enthält Text Teil B:

#### Erhaltungs- und Anpflanzgebote, Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher verschult, Höhe 125-150 cm. Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

Gehölzliste:

Sträucher	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Gemeine Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ) Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i> ) Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> ) Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> ) u.a. Wildrosenspezies
-----------	--

Für die Pflanzung der Obstgehölze sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten z.B.

- Apfel: „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
- Birne: „Augustbirne“, „Graf Moltke“
- Kirsche „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“ zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm von mindestens 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbäume ist durch ein 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

Für die beiden Alleebäume im Bereich des Anschlusses bzw. nördlich des Anschlusses der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung an die östliche Straßenverkehrsfläche ist ein Umpflanzen in nördlicher Richtung vorzunehmen. Die erfolgreiche Entwicklung der Bäume an den neuen Standorten ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleebäume nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochstamm, STU 18-20 cm zu ersetzen.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind einseitig (westlich und südlich an der Straße), im Abstand von ca. 25 m, unter Berücksichtigung der geplanten Zufahrten 6 Obstbaumpflanzungen gemäß III.1.2 vorzunehmen. Dabei sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 12 m<sup>2</sup> zu gewährleisten.

Innerhalb der WA 2 und WA 3- Gebiete ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Obstbaumpflanzung gemäß III.1.2 durchzuführen. Die Pflanzungen sind jeweils auf der rückwärtigen Grundstückfläche durchzuführen. Dabei sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 12 m<sup>2</sup> zu gewährleisten.

Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu pflegen. Eine extensive Pflege der Flächen ist zulässig.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind als extensive Wiese zu nutzen. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Innerhalb der Fläche sind mindestens 15 einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Pflanzgröße und Arten sind der Festsetzung III.1.2 zu entnehmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nordwestlichen Plangebiet war im Entwurf zum Bebauungsplan noch als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit kann gesichert werden, dass es zu keinem erhöhten Nutzungsdruck durch eine private, möglicherweise intensivere Nutzung kommt. Die Sicherung der Fläche zum Zwecke des Naturschutzes ist dauerhaft gewährleistet.

### **7.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der bisherige Zustand der Flächen einschl. der Überreste der Stallanlage kaum ändert. Der städtebauliche Missstand würde anhalten. Die Sukzession mit Brombeergebüschen würde weiter fortschreiten.

### **7.6 Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen:

Im Abschnitt 3 der Begründung wurden die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes umfangreich dargelegt. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird daher auf eine nochmalige Begründung verzichtet.

Unter der Berücksichtigung keine Flächen zu beanspruchen, die sich völlig im unbebautem Landschaftsraum befinden, bietet der Planungsraum günstige Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbebauung.

Auf Flächen außerhalb des besiedelten Raumes wären die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere Landschaftszersiedelung und Beeinträchtigungen von Flora und Fauna auch in Hinblick auf die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete sehr wahrscheinlich umfangreicher als auf den ausgewiesenen Flächen.

## **7.7 Zusätzliche Angaben**

### **7.7.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft lagen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Diese werden jedoch als nicht erforderlich angesehen. In Auswertung der Standortbedingungen im B-Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter, würden auch durch genaue Erfassungen keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

### **7.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auch geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen zu erläutern:

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften erfolgen. Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sollten die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen regelmäßig kontrolliert werden.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sowie der Umsetzung der Alleebäume, welche landschaftspflegerisch zu begleiten ist.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

### **7.7.3 Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens führen zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna,

und Boden. Die betroffenen Flächen nehmen insgesamt einen nur mittleren Biotopwert ein. Vorbelastungen bestehen aufgrund der Siedlungslage und der damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter.

Durch das Vorhaben finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können und kompensiert werden müssen. Zur Kompensation der Versiegelung und des Verlustes an floristischen und faunistischen Lebensräumen werden Ersatzmaßnahmen auf Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Schutzgüter Mensch, Klima und Landschaft sind nicht, bzw. unerheblich vom Vorhaben betroffen. Pflanz- und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung der geplanten Gebäude in den Landschaftsraum.

Auf Schutzzwecke oder Zielarten von Natura 2000 Schutzgebieten, sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope hat das Vorhaben keinen Einfluss.

Erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Allee sind durch das Umsetzen zweier Alleebäume vor Ort nicht zu erwarten. Hierzu wird ein gesonderter Ausnahmeantrag gestellt. Großräumige, irreversible und schwere Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen angrenzender Siedlungsbiotope sind von untergeordneter Bedeutung, da aufgrund der Siedlungslage bereits Störungen vorliegen. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

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

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der Grundflächenzahl,
  - der maximal zulässigen Traufhöhe,
  - der maximal zulässigen Firsthöhe,
  - die Zahl der Vollgeschosse,
- bestimmt.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,25 bemessen. Damit wird im wesentlichen der im Ort vorherrschenden 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 Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und zur maximalen Firsthöhe und die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise in den Gebieten WA 2 und WA 3 entsprechen den im Ort typischen Ausnutzungskriterien.

Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 sind die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheidenden festgesetzten Gebäudetypen, Haustyp 1 bis 6, zulässig.

Nur ausnahmsweise dürfen andere Haustypen errichtet werden, sofern die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als Obergrenze eingehalten werden.

Für die Gebiete WA 2 und WA 3 werden konkrete Haustypen festgesetzt. Somit wird direkter Einfluss auf die städtebauliche Struktur des Gebietes genommen. Mit dem Entwurf war vorgesehen, die Haustypen grundstückbezogen festzusetzen. Nunmehr werden sechs Haustypen für die Gebiete WA 2 und WA 3 festgesetzt, so dass die Zuordnung dieser Haustypen zu den Grundstücken entsprechend der Absicht der künftigen Grundstückseigentümer erfolgen kann. Bei der Zuordnung der Haustypen zu den Grundstücken sind die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, z.B. Traufstellung. Die Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen, z.B. Abstandsflächen, die in der Landesbauordnung geregelt werden, sind einzuhalten.

Ausnahmsweise dürfen auch andere Haustypen errichtet werden, sofern sie die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung der Haustypen einhalten. Somit besteht aus Sicht der Gemeinde hinreichender Freiraum zur Wahl der Gebäude für die künftigen Grundstückseigentümer.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Plangebietes wird die ortstypische offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind 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 zulässig.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die Standorte für die künftigen Bebauung bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist sowohl die Errichtung von Einzelhäusern als auch von Doppelhäusern möglich. Durch die Festsetzung gebäudebezogener Baugrenzen wird die städtebauliche Struktur hinreichend bestimmt.

### **8.4 Größe der Baugrundstücke**

Innerhalb der Gebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und von 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit der zulässigen Mindestgrundstücksgröße 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 300 m<sup>2</sup> bzw. 600 m<sup>2</sup> festgelegt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass zwar bei einzelnen Grundstücken ausnahmsweise eine 10 %ige Abweichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein soll. Da sich die Parzellierung nicht immer genau auf Vielfaches von 300m<sup>2</sup> bzw. 600 m<sup>2</sup> ergeben wird, wird diese ausnahmsweise Regelung als zweckmäßig erachtet.

### **8.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen wurde gemäß Genehmigungsbescheid des Landkreises vom 22. Dezember 2006 korrigiert.

Sie lautet:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt. Ausnahmsweise dürfen im WA1 – Gebiet 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte errichtet werden, wenn das Gebäude mit Ziegeldacheindeckung hergestellt wird.

Die Gemeinde hält diese Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten als sehr wichtig, um das dorftypische Siedlungsbild erhalten zu können. Die Zahl der Wohneinheiten soll begrenzt werden, um in der Umgebung die Sicherheit für die Gewährung des Wohnumfeldes zu geben. Für die Gemeinde ist es wichtig, dass in den Gebäuden nicht mehr als die maximal zulässig festgesetzten Wohnungen entstehen können.

Zur Begründung der Darlegungen wird hier die Formulierung aus dem Genehmigungsbescheid vom 22. Dezember 2006 genutzt:

”

**Die im Teil B – Text erlassene Festsetzung i.8 Zahl der Wohnungen ist zu korrigieren. Anstelle der je Doppelhaushälfte festgesetzten maximal zwei Wohnungen, ist die Zulässigkeit auf eine Wohnung zu begrenzen.**

Die Gemeinde hat im Bebauungsplan in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 die überbaubaren Grundstücksflächen individuell für die in Aussicht genommenen Grundstücke festgesetzt. Die seitlichen Baugrenzen sind dabei in einem Abstand von jeweils 3m von den in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen und untereinander mit 6m festgesetzt. Die in Aussicht genommenen Grundstücke sind mit „Baufeld“ bezeichnet und fortlaufend nummeriert. Jedem der Baufelder ist ein bestimmter Haustyp zugeordnet. Als Bauweise bestimmt die Gemeinde die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Die zulässige Zahl von Wohnungen wird in der Festsetzung i.8. geregelt. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sollen maximal zwei Wohnungen zulässig sein.

Die Gemeinde hat für die Baugebiete WA 2 und WA 3 mit der Festsetzung II.2.1. eine weiche Bedachung zwingend vorgeschrieben. Damit greifen die Abstandsvorschriften des § 32 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 aus Gründen des Brandschutzes durch.

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 ist nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V ein Abstand des Daches von der Grundstücksgrenze von 6m ausreichend. Dies ist nicht mehr der Fall, wenn je Doppelhaushälfte mehr als eine Wohnung zulässig sein soll. Hier wird nach § 32 Abs. 2 Nr.1 LBauO M-V ein Abstand des Daches von 12m von der Grundstücksgrenze erforderlich.

Wird der Bau von Doppelhäusern mit zusammen mehr als zwei Nutzungseinheiten beabsichtigt, wird aus der Zusammenschau der Festsetzungen deutlich, dass aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften städtebaurechtliche Festsetzungen nicht ausgenutzt werden können. Eine Befreiung von den Vorschriften des Brandschutzes ist nicht möglich.

Der Bebauungsplan weist hier nicht mehr die erforderliche Elastizität, die es ermöglicht, z. B. durch Zurückweichen von Baugrenzen die brandschutzrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten. Setzt sich ein Bebauungsplan über entgegenstehende landesrechtliche Abstandsvorschriften hinweg, ohne dass den ortsrechtlichen Vorschriften eine entsprechende Ermächtigung zur Seite steht, ist der Bebauungsplan mit einem wesentlichen Mangel behaftet.

Die Festsetzung i.8. –Zahl der Wohnungen- ist dahingehend abzuändern, dass je Doppelhaushälfte maximal nur eine Wohnung zulässig ist.

Da sich der Gemeinde vorliegend keine Wahlmöglichkeit eröffnet, ohne den Plan grundlegend zu ändern, war eine Auflage ausreichend.

“

Da die Gemeinde keine Wahlmöglichkeit hat, wurde die Auflage im Plan berücksichtigt.

#### **8.6 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 Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

Auch für Bepflanzung auf den Grundstücken an der Straße Am Park ist darauf zu achten, dass diese Forderung eingehalten werden, um zusätzliche Sichtbehinderungen an der öffentlichen Straße zu vermeiden.

#### **8.7 Höhenlage**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkte der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

#### **8.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.

Durch diese Festsetzung besteht innerhalb der Grundstücke im rückwärtigen Bereich die Möglichkeit Nebenanlagen, z.B. für gärtnerische Nutzung, zu errichten. Im Vorgartenbereich werden diese Gebäude ausgeschlossen, um eine dorftypische

Vorgartengestaltung zu ermöglichen. Durch Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze soll das Bild des Straßenraumes nicht beeinträchtigt werden.

### **8.9 Firstrichtung**

Innerhalb des Plangebietes werden Hauptfirstrichtungen straßenparallel zur neuen Erschließungsstraße bzw. parallel zur vorhandenen Straße festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass an der neuen Erschließungsstraße ein straßenbegleitender/-paralleler Eindruck entsteht. Darüber hinaus werden die Gebäude zum Schloss an der Straße traufständig zu dieser vorhandenen Straße ausgerichtet, um den straßenbegleitenden Charakter zu bewahren und positiven Einfluss auf den Straßenraum in unmittelbarer Nähe zum Schloss zu nehmen.

### **8.10 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Sicherung der Belange des Lärmschutzes sind die zum Schlafen genutzten Räume innerhalb des Baufeldes 1, entsprechend der Nummerierung im Plan, an der schallabgewandten östlichen bzw. südlichen Seite des Gebäudes anzuordnen.

Diese Festsetzung wird aufgrund der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung aufgenommen. Nähere Erläuterungen sind unter Punkt 12.1 Bestandteil dieser Begründung.

### **8.11 Flächennutzungen**

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

- Verkehrsfläche
  - o als Straßenverkehrsfläche,
  - o als Straßenbegleitgrün,
  - o als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich.
  
- Grünflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung
  - o Gartenland.
  
- Grünflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung
  - o Obstwiese.

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

- überbaubare Grundstücksfläche als Baugrenze,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Gewässerschutzstreifen,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches.

Ebenso werden in der Planzeichnung folgende linienhaften Abgrenzungen dargestellt:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
- Hauptfirstrichtung
- Grabenverlauf.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B.

- für die Erhaltung von Bäumen,
- für die nach § 27 LNatG M-V geschützte Allee,
- Umsetzungen von Bäumen,
- Anpflanzung von Bäumen – Standorte für umzusetzende Alleebäume,
- Höhenbezugspunkte.

## 8.12 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 1,84 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>9.314,3 m<sup>2</sup></b>
WA 1 – Gebiet	1.819,1 m <sup>2</sup>
WA 2 – Gebiet	3.119,9 m <sup>2</sup>
WA 3 – Gebiet	4.375,3 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	<b>6.445,1 m<sup>2</sup></b>
Wiese	4.699,0 m <sup>2</sup>
Obstwiese	620,7 m <sup>2</sup>
Gartenland	1.125,4 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2.639,5 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsfläche	646,0 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.048,1 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	945,4 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>18.398,9 m<sup>2</sup></b>

## 9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Durch die Gemeinde werden gestalterischen Festsetzungen getroffen, um dem in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Schlossensemble hinreichend Rechnung zu tragen. Damit werden die neuen Gebäude dem Landschafts- und Ortsbild angepasst und in diese eingebunden.

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf der Grundlage der bestehenden Ortsgestaltungssatzung getroffen.

Die gestalterischen Festsetzungen werden getroffen

- für die Vorhabenbezogenen Gebäude, die zulässigen Haustypen werden festgesetzt,
- für übrige Gebäude im Bereich der Neubebauung und
- für die im Bestand vorhandenen Gebäude.

## 9.1 Baukörperausbildung

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

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

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

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

## 9.2 Dächer

Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur in Reet erfolgen. Ausnahmsweise sind im WA 1 – Gebiet auch Ziegeldächer zulässig.

Die Dachneigungen sind entsprechend des festgesetzten Haustyps zu verwenden.

Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Krüppelwalmdächer oder Dächer mit Ochsenauge bzw. Eulenloch zulässig. Im WA 1 – Gebiet sind auch Satteldächer zulässig.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von  $25^\circ$  bis  $50^\circ$  Neigung oder mit Pultdach von  $10^\circ$  bis  $20^\circ$  zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

Für Windfänge, Erker und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

Innerhalb des WA 1 – Gebietes darf der Dachüberstand traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen. Ausnahmsweise ist ein größerer Dachüberstand zulässig, wenn die Dacheindeckung mit Reet erfolgt. Der

Dachüberstand im WA 2 – und WA 3 – Gebiet ist entsprechend des festgesetzten Haustyps zu verwenden.

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite und Ausbildung der Gaube ist entsprechend dem festgesetzten Haustyp im WA 2- und WA 3 – Gebiet vorzusehen.

Im WA 1 – Gebiet darf die Breite einer Gaube 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Orgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube muss die Dacheindeckung mindestens in einer Höhe/ Breite von 100 cm durchgehen.

Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppegauben müssen mindestens 70 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen.

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

### **9.3 Außenwände**

Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der Gebiete sind nur als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß), als Verblendmauerwerk in rot oder rotbraun oder als Fachwerkfassade mit roter oder rotbrauner Mauerwerksausfachung herzustellen.

Sockel sind aus Ziegel zu mauern oder zu verputzen.

Geputzte Wandflächen sind pastellfarbend zu streichen.

Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

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

#### **9.4 Fassadenöffnungen**

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

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

Fenster und Türen sind außer in Holz auch in Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.

#### **9.5 Sonstige Festsetzungen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m<sup>2</sup> erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig.

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

Innerhalb des Plangebietes ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig,

wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

## **9.6 Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind gerade in diesem schlossnahen Bereich von besonderer Bedeutung.

Die neuen Gebäude sollen sich durch ein Gesamtkonzept in diese historisch geprägte Struktur einpassen. Für die Dächer soll ausschließlich Reet verwendet werden. Die Dachformen als symmetrischer Krüppelwalm tragen zu einer weichen Einbindung der Gebäude in die Umgebung bei. Diese Dachformen sind auch an den Giebelseiten weich geformt.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

### **10.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Anbindungen an die Straße Am Park erschlossen. Es werden dabei neue Erschließungsanlagen hergestellt. Für den vorhandenen Weg im Osten des Plangebietes ist ein Ausbau bis zur Einfahrt in das Plangebiet vorgesehen. Dabei sollte Granitgroßpflaster verwendet werden.

Der Bau einer neuen Erschließungsstraße ist vorgesehen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird in ausreichender Breite festgesetzt.

Die in einer Breite von maximal 6,50 m nutzbare Verkehrsfläche berücksichtigt ausreichend die Anliegerfunktion auf dieser Straße. Ein verkehrsberuhigter Ausbau der Verkehrsfläche ist denkbar.

Für den Ausbau der Erschließungsstraße werden die Kriterien des ländlichen Wegebbaus bzw. der Dorferneuerung herangezogen. Dabei ist innerhalb der gesamten Ortslage zu berücksichtigen, dass es sich von der Funktion her um einen Anliegerweg handelt. Der Ausbau ist dorftypisch vorgesehen. Die versiegelte Fläche Asphalt und Pflasterstreifen ist in einer Breite von bis zu 4,00 m durch die Gemeinde beabsichtigt. Für das Ausweichen von Fahrzeugen können im Begegnungsfall Seitenbereiche genutzt werden. Diese Ausbaubreite wird von der Gemeinde als ausreichend angesehen, da im Regelfall keine Begegnungsfälle bzw. nur in sehr geringem Umfang auftreten. Zur Klassifizierung als verkehrsberuhigter Bereich, ist bautechnisch der Straßenbereich niveaugleich, d.h. ohne

Trennung von Straße und Gehweg in Form eines Hochbordes, herzustellen. Im Rahmen der technischen Planung werden entsprechende Detailplanungen vorgenommen.

Für die Straßenverkehrsfläche im Osten des Plangebietes ist der Ausbau der Straße in einer Breite von 3,50 m vorgesehen. Durch die Bankettbereiche ist im Begegnungsfall von Fahrzeugen ein Ausweichen möglich.

Im Osten des Plangebietes werden bei der Anbindung an den vorhandenen Weg, die Belange des Naturschutzes berücksichtigt. Die Anforderungen an den Schutz der Bäume innerhalb der Allee werden beim Ausbau der Erschließungsstraße berücksichtigt. Nach Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde können zwei der Alleebäume nach Norden versetzt werden, um so hinreichend Abstand zum Schutz der Bäume und zum Ausbau der Straße zu gewährleisten.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind nach EAE 85/ 95 und RSTO 01 zu planen. Die Hinweise zur Straßenraumgestaltung bei Mischverkehrsflächen sind dabei zu beachten. Bei der Anbindung der Planstraßen an die vorhandenen Straßen sind die Radien so zu wählen, dass das Befahren mit Müllfahrzeugen möglich ist.

Die rechtsverbindliche Zustimmung zur Aufstellung von Verkehrszeichen bzw. Verkehrsleiteinrichtungen erfolgt im Zuge des pflichtigen Antragsverfahrens beim Landkreis Nordwestmecklenburg, Verkehrsbehörde, nach der Vorschrift § 45 Abs. 3 Straßenverkehrsordnung.

## **10.2 Ruhender Verkehr**

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind darüber hinaus ausreichend Flächen vorhanden, um dem Bedarf des ruhenden Verkehrs zu regeln.

Für die Bemessung der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße ist die ESE 85/ 95, Bild 17 maßgebend.

Die Ausführungsplanung zum Straßenbau ist der unteren Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Fachgenehmigung vorzulegen.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Ver- und Entsorgern und dem Erschließer/ Grundstückeigentümer abzuschließen.

Wird im Zuge der Erschließung des Gebietes eine Öffnung von Straßen erforderlich, so ist die schriftliche Zustimmung des Straßenbaulastenträgers einzuholen. Die Zuständigkeit für die Straße nördlich des Plangebietes liegt bei der Gemeinde Kalkhorst.

Alle Grundstücke werden über die neue Erschließungsstraße erschlossen. Es erfolgt keine Bebauung in zweiter Reihe. Für eine rückwärtige Bebauung wäre die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich.

### **11.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für Groß Schwansee erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Durch den Zweckverband kann die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nach Abschluss entsprechender Verträge sowie der Verlegung neuer Leitungen und dem Anschluss an die öffentlichen Anlagen des ZVG gesichert werden. Durch den Zweckverband wurden Bestandspläne überreicht. Die Leitungsverläufe sind nachrichtlich im Plan dargestellt. An den vorhandenen Leitungen muss die Einbindung der neuen Anlagen erfolgen.

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragsatzung des ZVG.

Möglicherweise erforderliche Umverlegungen bzw. Tieferlegungen von Leitungen sind durch den Erschließer zu finanzieren. Hierfür sind vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem Zweckverband zu führen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG M-V.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden.

Trinkwasserschutzzonen werden mit dem ausgewiesenen Plangebiet nicht berührt.

## **11.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Ort Groß Schwansee wird durch die E.ON e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON e.dis AG. Diese werden entsprechend der erhaltenen Bestandspläne nachrichtlich im Plan dargestellt. Diese Angaben dienen nur zur Information und nicht als Grundlage für Bauarbeiten. Bei konkreten Bauvorhaben ist das Unternehmen mindestens 14 Tage vor Baubeginn zu benachrichtigen, dann werden erforderliche Unterlagen zur Verfügung gestellt und ein Termin zur Vorortbegehung vereinbart.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON e.dis AG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Im Südwesten des Plangebietes verläuft eine Freileitung. Die entsprechenden Sicherheitsabstände sind zu berücksichtigen. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Mögliche Umverlegungen der im Plangebiet vorhandenen Leitungen sind mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sowie von Freileitungen und zum Schutz der Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Für die Freileitungen und die Kabel der E.ON e.dis AG sind die Anforderungen der entsprechenden DIN VDE einzuhalten und zu beachten.

## **11.3 Fernmeldeversorgung**

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

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Anlagen und oberirdische Leitungen der Deutschen Telekom AG. Die Leitungsverläufe sind entsprechend der vorliegenden Bestandspläne in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Anlagen und Leitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen möglich ist. Das Bezirksbüro Netze (Ressort PTI 23, Bauherrenberatung, 19370 Parchim, Ostring 20) 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 für Bebauungsvorhaben selbst sowie auf im Rahmen der Bauausführung genutzte Flächen und auf Flächen, die zum Ausgleich und Ersatz vorgesehen sind. Darauf ist entsprechend bei der Erschließungsplanung und Vorbereitung zu achten.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig (mindestens 6 Monate) vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden (T-Com NL Nordost, PTI 23, 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20), um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen und die Baumaßnahmen mit dem Straßenbau und anderen Leitungsträgern koordinieren zu können. Maßnahmen sind für den Antragsteller kostenpflichtig.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Plangebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind detaillierte Abstimmungen mit dem Fernmeldeversorger zu führen.

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

#### **11.4 Feuerschutzeinrichtungen**

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 Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den nördlich gelegenen Teich gesichert werden, an diesem ist eine Löschwasserentnahmestelle vorhanden. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert ist.

#### **11.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

In Groß Schwansee besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Über ein Abwasserpumpwerk wird das Schmutzwasser in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes gepumpt.

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 durch die Verlegung neuer Leitungen über öffentliche Anlagen des ZVG gesichert werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerungsanlagen ausreichend sind, um das Abwasser schadlos abzuleiten. Durch den Zweckverband wurden Bestandspläne überreicht. Die Leitungsverläufe sind nachrichtlich im Plan dargestellt. An den vorhandenen Leitungen muss die Einbindung der neuen Anlagen erfolgen.

Möglicherweise erforderliche Umverlegungen bzw. Tieferlegungen von Leitungen sind durch den Erschließer zu finanzieren. Hierfür sind vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem Zweckverband zu führen.

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Abwasseranlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG M-V.

## **11.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Durch den Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben – Küste“ wurde im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens mitgeteilt, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes keine Bedenken bestehen.

Das Oberflächenwasser ist - sofern möglich - auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund des anstehenden Bodens kann davon ausgegangen werden, dass ein vollständiger Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht gewährleistet werden kann.

Für die Reetdächer ist davon auszugehen, dass bei der Ableitung des Niederschlagswassers, dieses nicht in dem Maße wie bei Harddacheindeckungen anfällt. Durch den Aufbau der Reetdächer erfolgt eine gewisse Zwischenspeicherung. Das aufgenommene Wasser verdunstet bzw. wird langsamer abgeleitet, so dass geringe Anteile auf dem Boden gelangen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen muss in großem Umfang der örtlichen Vorflut zugeleitet werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung können erste Aussagen zur Ableitung des Oberflächenwassers getroffen werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt in das Gewässer 16/3, aufgrund der Kapazitäten ist dies

möglich. Die Einleitgenehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband sind zu führen.

Im Zuge der technischen Planung/ Erschließungsplanung ist die Berechnung des Systems sowie die Abstimmung der Vorflut mit dem Wasser- und Bodenverband dem Zweckverband vorzulegen.

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

### **Gewässerschutz**

Der eventuelle Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes und des Landeswassergesetzes MVP, der DIN-Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist und ist der unteren Wasserbehörde gemäß § 20 Abs. 1 LWaG anzuzeigen.

Im Bereich des vorhandenen Grabens sind die Anforderungen an den Gewässerschutz zu beachten. Im Bereich von 7 m gemessen von der Böschungsoberkante landseits ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 81 LWaG nicht zulässig. Dieser Abstand sollte auch bei der Bepflanzung mit Gehölzen eingehalten werden, um Pflege und Unterhaltungsarbeiten nicht zu beeinträchtigen. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Plangenehmigung. (§§ 68 ff. LWaG). Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzeigepflichtig. Ist eine offene und geschlossene Wasserhaltung bei geplanten Bauvorhaben erforderlich, ist diese ebenfalls anzeigepflichtig.

## **11.7 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 bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

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 nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung von belastetem Bodenaushub verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## **11.8 Gasversorgung**

Die Gemeinde Kalkhorst wird mit Gas versorgt. Die Versorgung des Gebietes soll durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Leitungen erfolgen.

Die Anschlussbedingungen sind mit dem Energieversorger abzustimmen. Mögliche Vorhandene Leitungen sind im Rahmen weiterführender Planungen zu berücksichtigen.

## **12. Immissionsschutz**

### **12.1 Schallimmissionen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an die Hotelanlage des Schlosses Kalkhorst.

Beeinträchtigungen durch Freizeitlärm aus der Hotelanlage sowie Einschränkungen des Betriebes der Hotelanlage durch die neue Bebauung werden durch die Gemeinde nicht gesehen.

Innerhalb des Betriebes sind die Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse ebenfalls einzuhalten. Sondergebiete werden wie Gemischte Bauflächen beurteilt. Eine Nachbarschaft von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist zulässig.

Für das Plangebiet ist nur mit Anliegerverkehr zum Schloss und zur neuen Wohnbebauung zu rechnen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wurde eine Betrachtung zum Stellplatzlärm von der Stellplatzanlage im Schlossbereich durchgeführt. Eine Lärmimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst zu den Auswirkungen des PKW-Stellplatzflächen der angrenzenden Sondergebiete „Fremdenbeherbergung/ Hotel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, liegt vor.

Dabei wurden die Stellplätze, die auf den dafür ausgewiesenen Flächen hergestellt werden können, zugrunde gelegt. Es können etwa 150 Stellplätze geschaffen werden. Die Parkbewegungen wurden für die Tag- und Nachtzeit berücksichtigt. Dabei wurde auch zugrunde gelegt, dass keine Asphaltierung der Stellplatzflächen erfolgt sondern eine Pflasterung.

Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens, kommt es tags durch den Parkplatzverkehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.2 nicht zu Lärmimmissionskonflikten. Die berechneten Beurteilungspegel liegen um mindestens 5 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A).

Nachts wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im Plangebiet mit Ausnahme des nördlich gelegenen Baufeldes 1 ebenfalls eingehalten. Im Baufeld 1 unmittelbar gegenüber der Zufahrt zu den Stellplätzen wird der Beurteilungspegel um 5 dB(A) überschritten. Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Baufeld 1 wird entsprechend der Empfehlung im Gutachten eine Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes: Zur Sicherung der Belange des Lärmschutzes sind die zum Schlafen genutzten Räume innerhalb des Baufeldes 1, entsprechend der Nummerierung im Plan, an der schallabgewandten östlichen bzw. südlichen Seite des Gebäudes anzuordnen.

Einzelne Geräuschspitzen liegen tags und nachts innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens.

Beeinträchtigungen durch den Stellplatzlärm innerhalb des Schlosses treten für das Plangebiet nicht auf bzw. werden durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

## **12.2 Geruchsimmissionen**

Da das Plangebiet im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, ist mit einer eventuellen Geruchsbelästigung, z.B. durch das Ausbringen von Gülle, Jauche usw. zu rechnen. Die Geruchsbelästigungen durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind hinzunehmen. Die Landwirtschaft ist ein wichtiger Erwerbszweig im ländlichen Raum.

## **13. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für Vorhaben beabsichtigt.

## **14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **14.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVObI. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVObI. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVObI. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

### **14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können

und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

#### **14.3 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### **14.4 Munitionsfunde**

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

#### **14.5 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.

#### **14.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

#### **14.7 Entwicklungspflege**

Für alle Pflanzungen, sowie für die Umsetzung der zwei Alleebäume die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

#### **14.8 Schutz der zu erhaltenden Bäume**

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

#### **14.9 Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag wurde zwischen der Gemeinde Kalkhorst und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geschlossen.

**15. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.11.2006.

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg am 22.12.2006 mit Auflagen genehmigt. Die Verfahrensunterlagen (Planzeichnung und Begründung) haben die notwendigen Änderungen erfahren, die Auflagen wurden erfüllt und in den Verfahrensunterlagen wurden die notwendigen Ergänzungen vorgenommen. Eine Auflage ist aus Sicht des Landkreises ausreichend, da sich der Gemeinde in Bezug auf die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen keine Wahlmöglichkeit eröffnet hat, ohne den Plan grundlegend zu ändern. Eine gesonderte Beschlussfassung ist durch die Gemeindevertretung deshalb nicht erfolgt.

Kalkhorst, den 19.02.2007

  
Neick  
Bürgermeister  
der Gemeinde Kalkhorst



**16. Arbeitsvermerke**

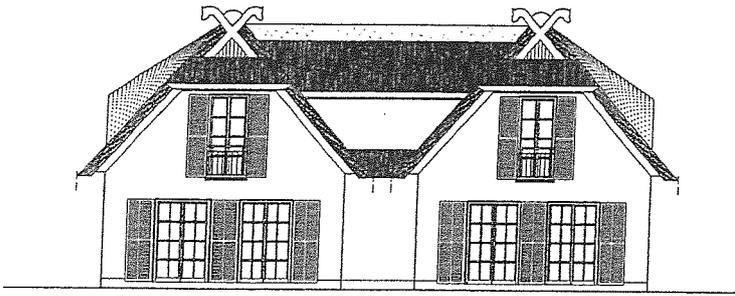
Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst  
durch das:

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

Anlage zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2  
der Gemeinde Kalkhorst für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee

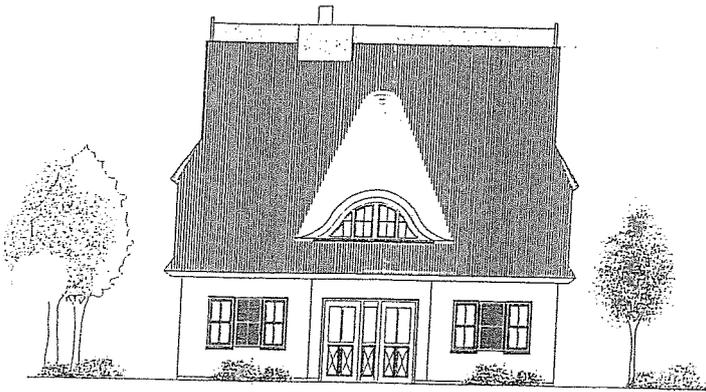
---

**Übersicht zu den festgesetzten Haustypen 1 bis 6**

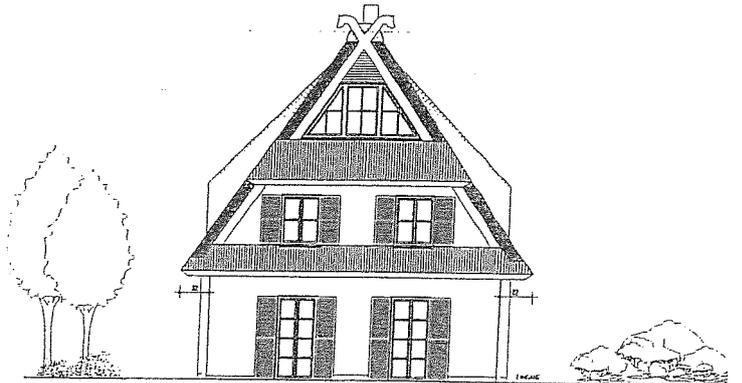


HAUS 1 ANSICHT OST (STRASSE)

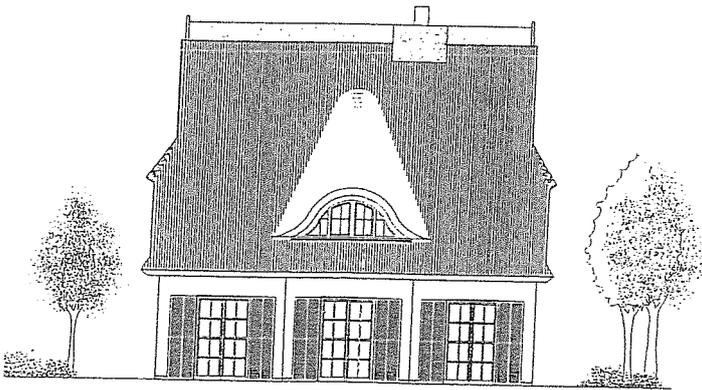
## HAUS TYP 1



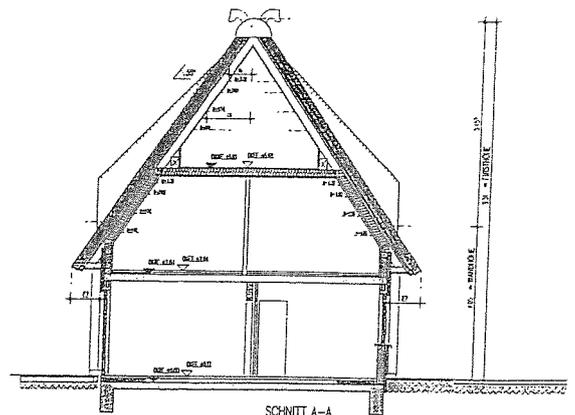
ANSICHT EINGANG



ANSICHT GIEBEL



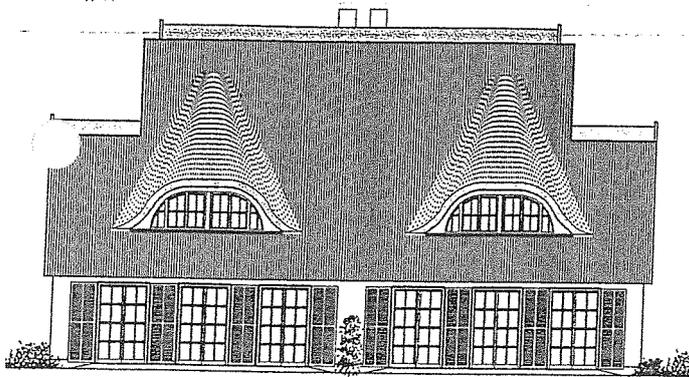
ANSICHT TERRASSE



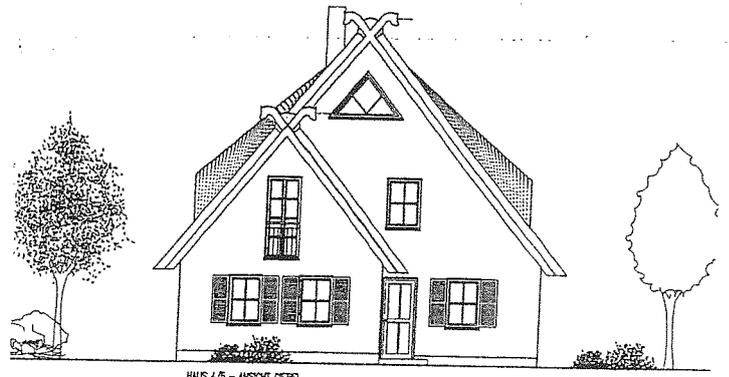
SCHNITT A-A

## HAUS TYP 2

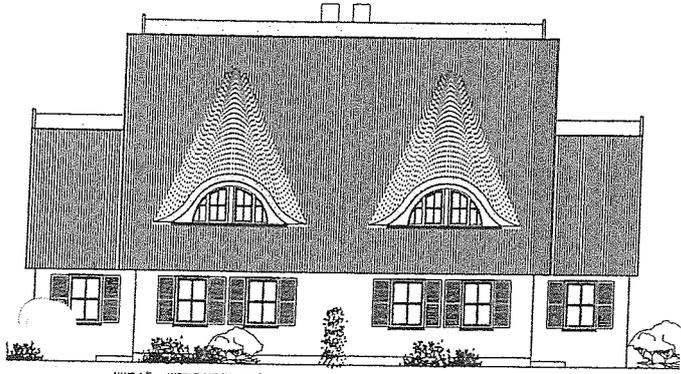
## HAUS TYP 2



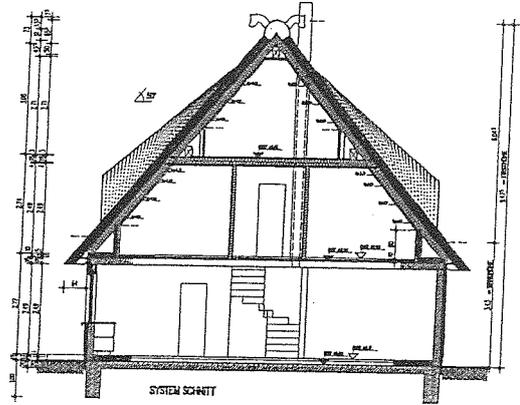
HAUS 4/5 - ANSICHT OST



HAUS 4/5 - ANSICHT SEITE



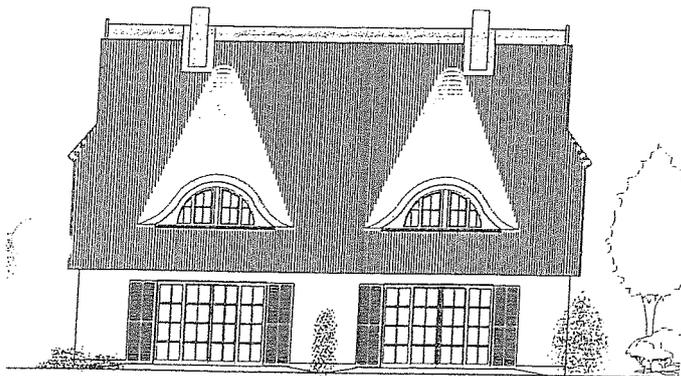
HAUS 4/5 - ANSICHT OST (STRASSE)



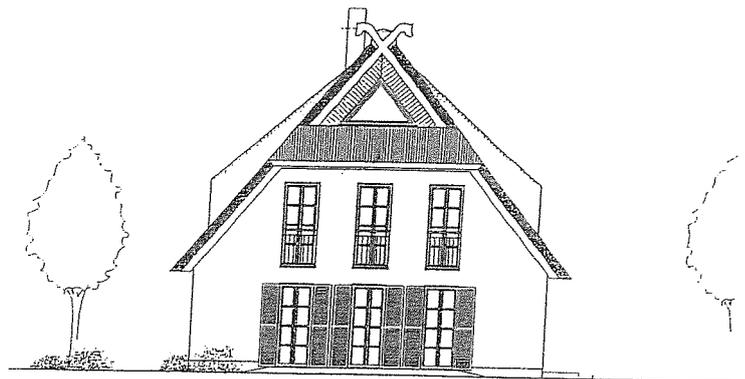
SYSTEM SCHNITT

HAUS-  
TYP 3

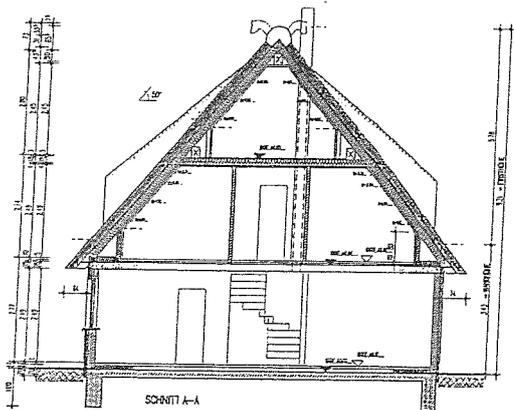
HAUSTYP 3



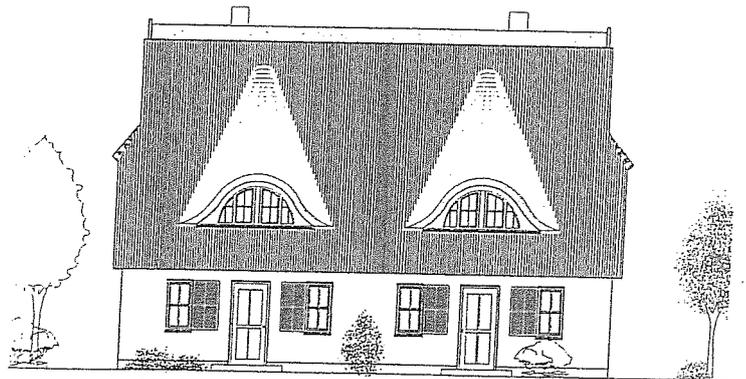
HAUS 6+7 - ANSICHT SÜD



HAUS 6+7 - ANSICHT OST



SCHNITT A-A

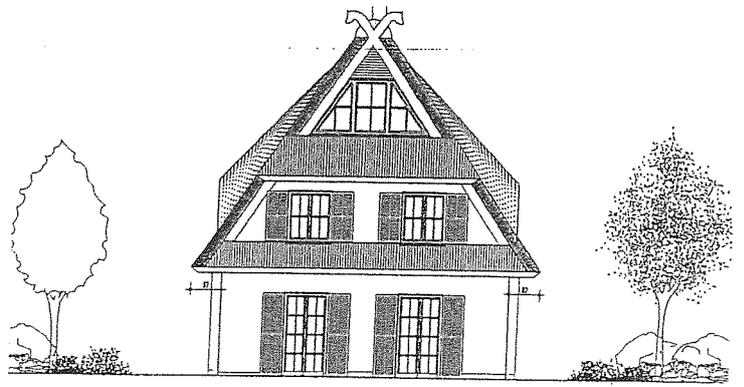
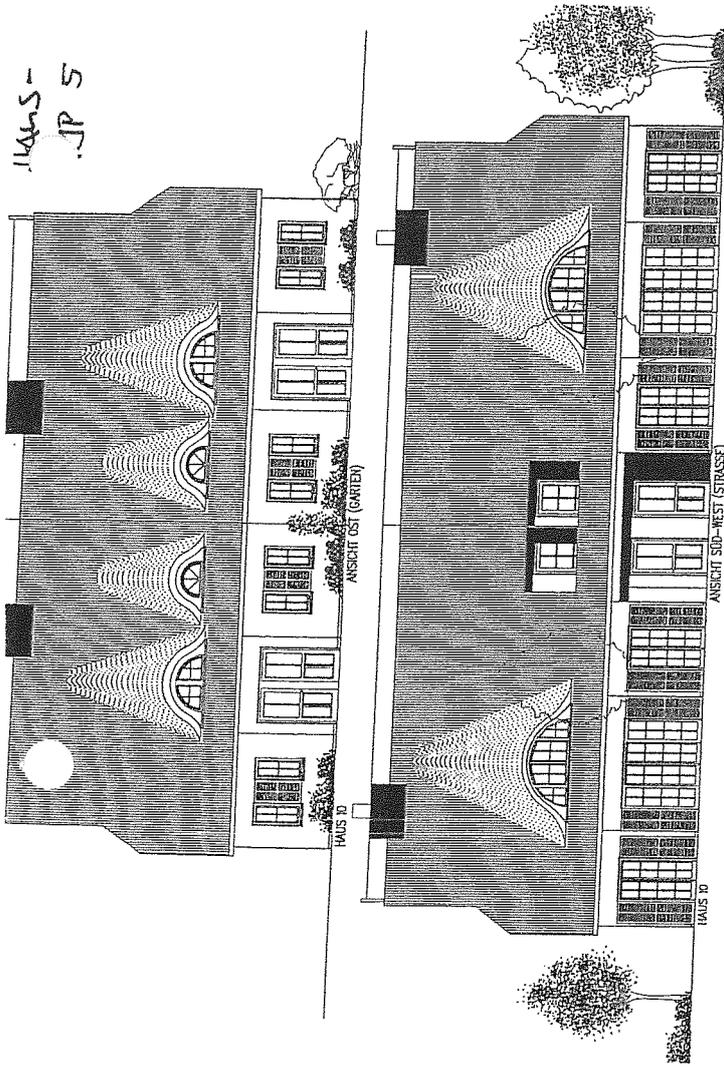


HAUS 6+7 - ANSICHT NORD

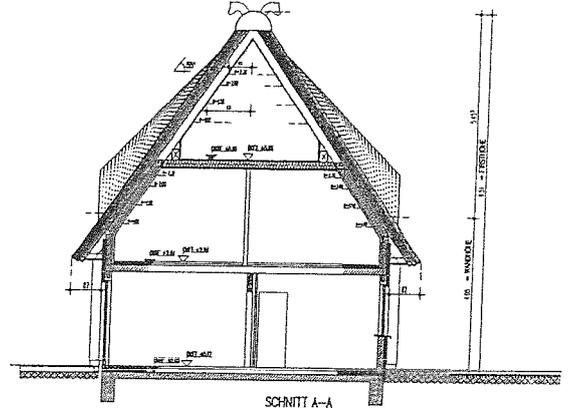
HAUSTYP 4

HAUSTYP 4

HAUS -  
JP 5

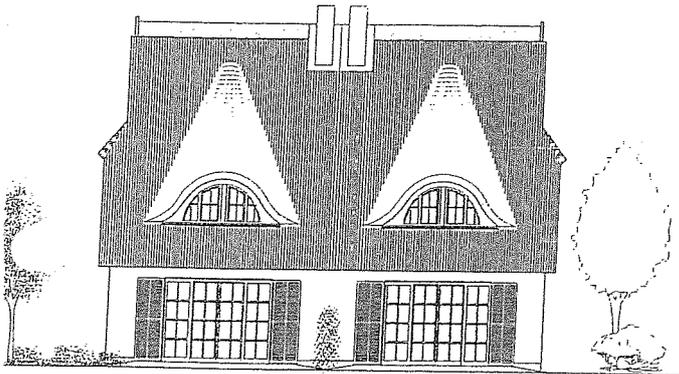


ANSICHT GIEBEL

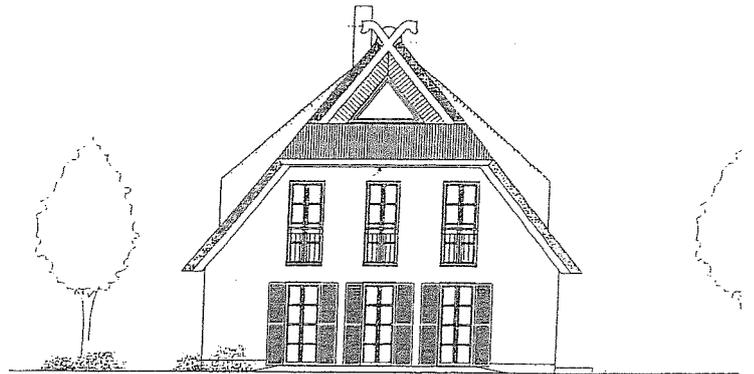


SCHNITT A-A

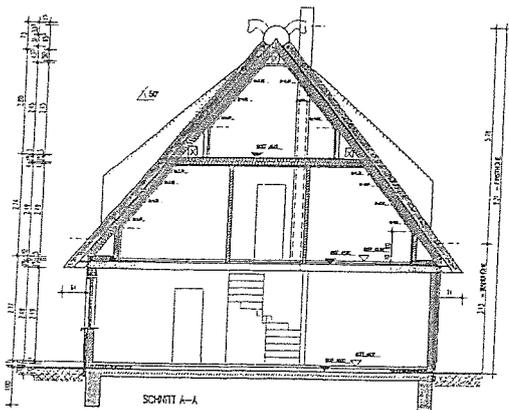
HAUSTYP 5



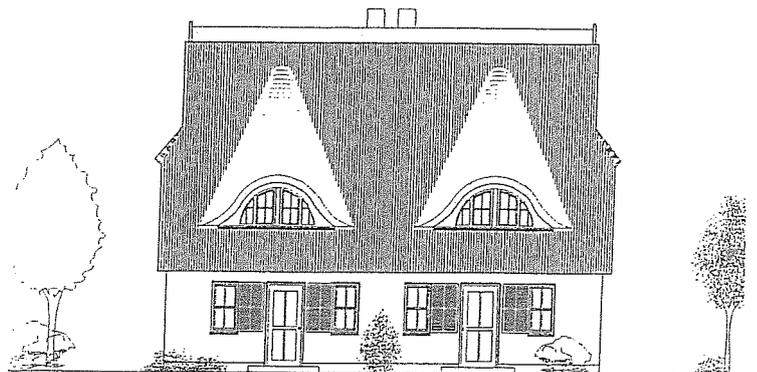
HAUS 12 - ANSICHT SÜD



HAUS 12 - ANSICHT OST



SCHNITT A-A



HAUS 12 - ANSICHT NORD

HAUSTYP 6

HAUSTYP 6