

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage für Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0721/2013 - Fachbereich IV				
	Status:	öffentlich				
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland				
	Datum:	22.04.2013				
	Telefon:	038828/330-157				
	E-Mail:	G.Kortas-Holzerland@schoenberger-land.de				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet östlich der 1. Allee in Groß Schwansee hier: Beteiligung als Nachbargemeinde mit dem Vorentwurf						
Beratungsfolge Ausschuss für Bau, Liegenschaften und Umwelt Dassow 29.04.2013 Hauptausschuss Dassow 15.05.2013 Stadtvertretung Dassow				Abstimmung:		
				Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 29.06.2010 den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 17 in Groß Schwansee gefasst, am 15. Mai 2012 präzisiert und mit Beschluss vom 12.02.2013 den Vorentwurf für das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,8 ha.

Im folgenden sind aus der Begründung wesentliche Informationen für die Stadt Dassow zusammengefasst:

Aufgrund erfolgreicher Entwicklungen (B 12, B 1) in den vergangenen Jahren in der Gemeinde Kalkhorst besteht weiterhin Interesse für zukünftige touristische Entwicklungen. Daher beabsichtigt Kalkhorst östlich der Lindenstraße und östlich bzw. westlich der 1. Allee in Groß Schwansee weitere Möglichkeiten für Freizeitwohn- und Ferienwohnbebauung zu schaffen. Es werden verbindliche Bauleitplanungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gebieten für Ferienwohnungen und Freizeitwohnen aufgestellt.

Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm grenzt die Gemeinde an den Stadt-Umland-Raum Lübeck, ist dem Nahbereich Klütz/ Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Bereiche des Küstenstreifens gehören zu den NSG „Brooker Wald“ und Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ sowie zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Derzeit sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt und planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Auch im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst sind die Flächen des B-Planes Nr. 17 als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Eine Entwicklung aus dem FNP ist somit nicht gegeben. Voraussetzung und beabsichtigt ist daher die parallele Aufstellung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst.

Planungsziel von Kalkhorst ist es neben den B-Plänen Nr. 1 und 12 mit einer langfristigen Kapazität von 400 Betten sowie maximal 300 Betten, im B-Plan Nr. 17.1 die Möglichkeit einer Bebauung von ca. 80 Grundstücken mit einer Wohneinheit entstehen zu lassen. Als Nutzungsart wird im B-Plan ein Sondergebiet – Feriengebiet gem. § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und soll zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und dem Freizeitwohnen dienen. Mit dieser Durchmischung soll die Stabilität der städtebaulichen Struktur besser

gewährleistet werden. Ebenso soll damit eine gewisse Lebendigkeit gewährleistet werden. Diese Durchmischung ist bereits in der bestehenden Ortslage typisch und soll auch auf die neuen Gebiete Anwendung finden.

Auswirkungen der Planung auf den Strand und dem Erholungsraum werden als nicht erheblich verändert eingeschätzt. Das FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet. Vor Groß Schwansee gehören nur die Flächen des Wassers zum FFH-Gebiet. (S. 38 Begr.) Eine Vorabschätzung unter Einbeziehung der zusätzlichen Strandnutzungen wurde vorgenommen und bewertet.

Die Gemeinde Kalkhorst ist zum Ergebnis gekommen, dass die zur Verfügung stehende Strandfläche (außerhalb FFH) ausreichend groß ist. Zusätzlich ist die Darstellung der Ziele und Zwecke der europäischen Schutzgebietskulisse auf Hinweis- und Orientierungstafeln beabsichtigt, um somit Einfluss auf die Sensibilität der Einwohner und Gäste für die natürliche Umgebung zu nehmen.

Die Umweltauswirkungen insgesamt sind tabellar. auf S. 43-48 dargestellt.

Weitere Einzelheiten sind dem in der Anlage beigefügtem vollständigen Vorentwurf des B-Planes Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst zu entnehmen.

Die Stadt Dassow wird mit diesem Vorentwurf frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB am Aufstellungsverfahren als Nachbargemeinde beteiligt und um Äußerung, insbesondere auch zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange innerhalb eines Monats gebeten.

Gleichzeitig erfolgt die Information, dass der Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst in der Zeit vom 11.04.2013 bis zum 13. 05.2013 öffentlich zur Einsichtnahme im Bauamt des Amtes Klützer Winkel in 23948 Klütz, Schloßstraße 1, während der Dienstzeiten ausliegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow nimmt die Planungsabsichten aus dem Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet östlich der 1. Allee in Groß Schwansee zur Kenntnis.

Gleichzeitig bittet die Stadtvertretung darauf zu achten, dass der Stadt Dassow aus planungsrechtlicher Sicht keine nachteiligen Wirkungen aufgrund umweltrechtlicher Belange entstehen.

Die im Umweltbericht beschriebenen nicht nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 2031-301 sind nachzuweisen.

Um weitere Beteiligung im Rahmen des Verfahrens sowie Mitteilung über die Behandlung der Äußerungen wird gebeten.

Anlage:

Vorentwurf B-Plan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst, Beteiligungsexemplar

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

Amt Klützer Winkel

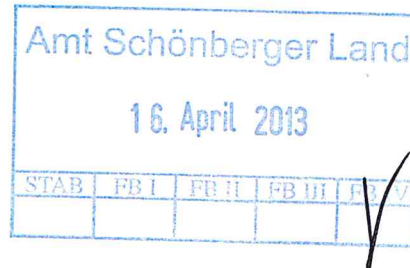
Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Amt Schönberger Land
Stadt Dassow
Dassower Straße 4

23923 Schönberg



23948 Klütz
Schloßstraße 1
Telefon: (+49) 38825 / 39 30
Telefax: (+49) 38825 / 39 37 40
Bei Antwort bitte angeben:
Aktenzeichen:
Fachbereich: II Zimmer: 009
Durchwahltel.: 393-46
Gesprächspartner: Frau Mertins
e-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de

Klütz, 11. April 2013

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet östlich der 1. Allee in Groß Schwansee

Hier: Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat auf ihrer Sitzung am 29. Juni 2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Groß Schwansee für das Gebiet östlich der 1. Allee gefasst. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst fasste auf ihrer Sitzung am 15. Mai 2012 den Beschluss zur Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 17 in Groß Schwansee für die Flächen östlich der 1. Allee. Auf ihrer Sitzung am 12. Februar 2013 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.1 für das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Wir möchten Sie darüber informieren, dass die Planunterlagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Begründung inklusive Umweltbericht, zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit **vom 11. April 2013 bis zum 13. Mai 2013** öffentlich zur Einsichtnahme im Bauamt des Amtes Klützer Winkel in 23948 Klütz, Schloßstraße 1, während der Dienstzeiten ausliegen.

Parallel werden Sie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung gebeten, insbesondere auch zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange. Wir bitten Sie, uns Ihre Stellungnahme **innerhalb eines Monats** einzureichen, sofern Sie beabsichtigen, sich zu äußern.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schultz
FBL Bau- und Ordnungswesen

Anlage

Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Begründung inklusive Umweltbericht

Bankverbindung:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Konto-Nr.: 1000037343
BLZ: 140 510 00

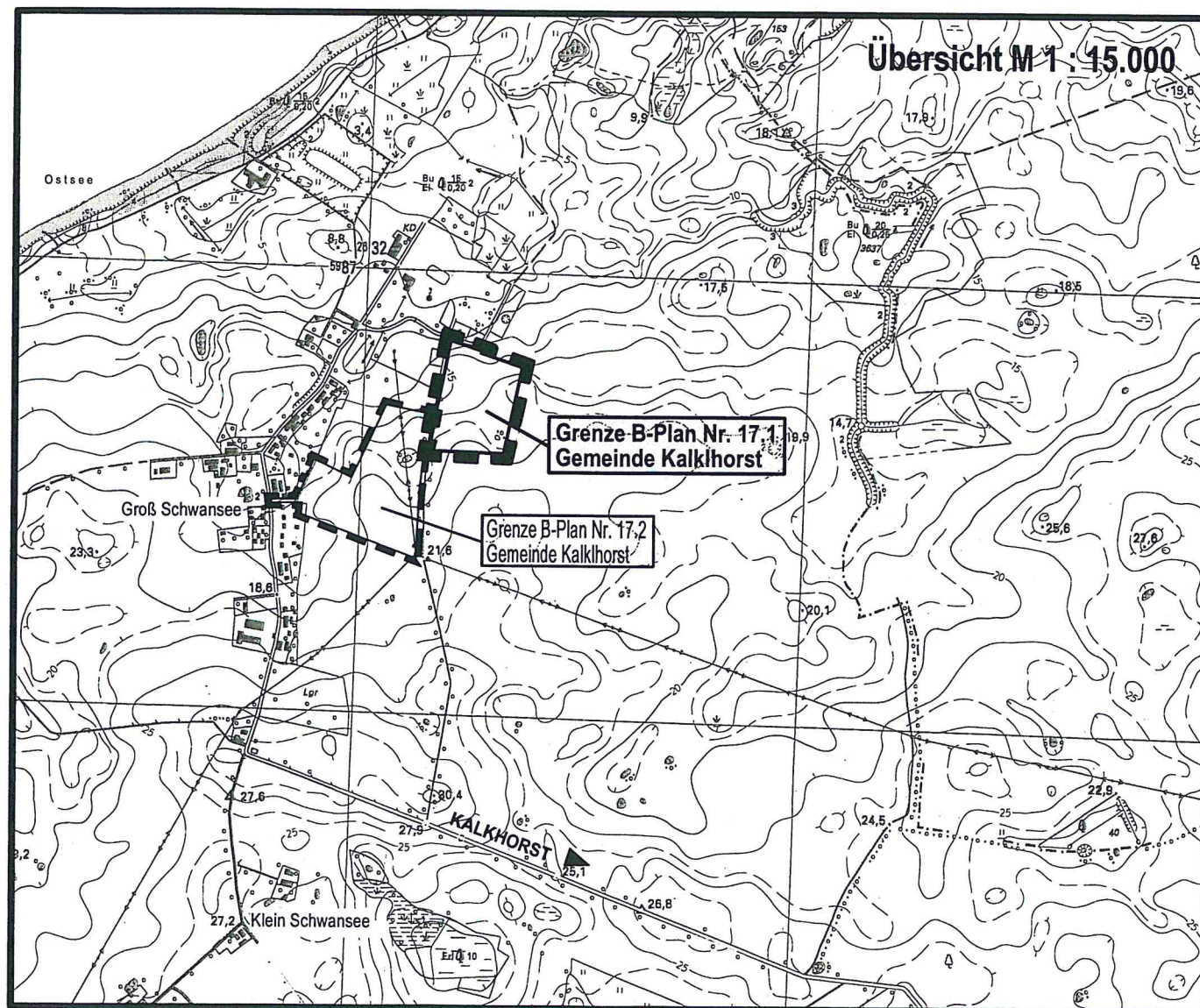
Sprechzeiten:

dienstags	08.30 – 12.00 Uhr	und	13.30 – 18.00 Uhr
mittwochs	08.30 – 12.00 Uhr		
donnerstags	08.30 – 12.00 Uhr	und	13.30 – 18.00 Uhr

* Sie erreichen uns auch unter e-Mail: poststelle@kluetzer-winkel.de *

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 12. Februar 2013

VORENTWURF



M 1 : 2.000



LEGENDE

 Grenze des B-Planes Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst

BESTANDSPLAN

	BAG	2.5.1	Geschlossene Allee (§19)
	FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung
	SEL	5.4.3	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwabematten
	VRT	6.2.6	Röhrkolbenröhricht
	VSX	6.6.6	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
	RHK	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen
	ACL	12.1.2	Lehmacker
	PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen
	PPR	13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage
	PGZ	13.8.4	Ziergarten
	PZF	13.9.6	Ferienhausgebiet
	PSA	13.10.1	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
	OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet
	OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
	OVW	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
	OVL	14.7.5	Straße
	WZ 1	50m	Wirkzone 1 - 50m
	WZ 2	100m	Wirkzone 2 - 100m

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE

DARSTELLUNG DES BESTANDES

Planungsstand: 12. Februar 2013

VORENTWURF



M 1 : 1.000



B-PLAN NR. 17.2 DER
GEMEINDE KALKHORST

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER 1. ALLEE
IN GROß SCHWANSEE
- Städtebauliches Konzept -

Planungsstand:

12. Februar 2013

VORENTWURF



M 1 : 1.000

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO FG1 und SO FG2
Art der Nutzung	SO - Sondergebiet Ferienggebiet gem. §10 (2) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,20
Bauweise	ED°
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 3,80m nur für Reetdächer TH _{max} = 4,30m
maximale Firsthöhe	FH _{max} = 9,50m nur für Reetdächer FH _{max} = 10,00m
Dachneigung	DN 40° - 46° nur für Reetdächer DN max 55°

B-PLAN NR. 17.2 DER GEMEINDE KALKHORST

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE

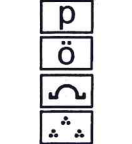
Planungsstand:

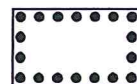
12. Februar 2013

VORENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. Par. 10 Abs. 2 BauNVO) mit lfd. Nr.	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,20 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich (vorh. landwirtschaftlicher Weg)	
	Verkehrsberuhigten Bereich - Mischverkehrsfläche	
	Geh- und Radweg	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünflächen	
	Schutzgrün	
	Parkanlage	
		
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB
	Wasserfläche	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für Kompensationsmaßnahmen KM1 bis KM7	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsbebot für Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V



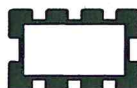
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

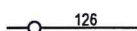
Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



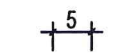
vorhandene Böschung mit Grabenverlauf



Höhenlinie mit Angaben in Metern



Höhenangaben ü HN



Bemaßung in Metern



Kennzeichnungen der Teilbereiche des Sondergebietes mit lfd. Nr.



in Aussicht genommene Grundstücksteilung

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN max 55°

Dachneigung (DN) maximal 55°

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in..... am erfolgt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister
2.

Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister
3.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum durch Aushang im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister
4.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister
5.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister
6.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister
7.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister
8.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.1, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister
9.

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

Unterschrift
10.

Die Gemeinde hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 17.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17.1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch ortsübliche Veröffentlichung am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE

GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 für das Gebiet östlich der 1. Allee in Groß Schwanssee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B – TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.: 17.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SONDERGEBIET - FERIENGEBIET
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Das Ferienggebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und dem Freizeitwohnen.

- Zulässig sind:
- Wochenendhäuser,
 - Ferienhäuser,
 - Ferienwohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen,
- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt.

Die Höhe Erdgeschoßfußboden (Fertigfußboden) wird definiert und die First- und Traufhöhe in Bezug zum Erdgeschoßfußboden gesetzt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Krüppelwalm, Quergiebel, etc.)

Der Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren grundstücksbezogen festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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 Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

5. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes Ferienggebiet sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Sie müssen eigenständige Gebäude darstellen und dürfen eine Grundfläche von insgesamt 15 qm nicht überschreiten.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für die gesondert umgrenzten Flächen zulässig. Die Flächen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Aufschüttungen sind nur zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit bzw. Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Ausnahmsweise sind Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig, wenn es zu einer anderen Parzellierung der Grundstücke kommt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG
BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

- Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-Gebiete sind als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.
Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksaufsachungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.
- Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Harddacheindeckung rot, rotbraun, anthrazit oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 55° für reetgedeckte Gebäude, maximal 46° für übrige Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Mindestdachneigung beträgt 40°.
Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)
- Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
- Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.
- 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 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Sondergebietes von der Lindenstraße aus zulässig.
- Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke oder Natursteinmauer oder in Kombination von Hecke und Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. Unterbrechungen sind für Zufahrten in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Wenn möglich hat die Zufahrt von den untergeordneten Stichstraßen zu erfolgen. Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 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 oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
- Innerhalb der Sondergebiete ist je Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
- Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

- Bußgeldvorschrift
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter 1 bis 9 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld im Sinne des § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB,)
1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur),
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),

Bäume 2. Ordnung
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwedische Mehlsbeere (Sorbus intermedia),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'),
Schwarz- Erle (Alnus glutinosa).

Sträucher
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigrifflicher Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Roter Hartfrießel (Cornus sanguinea),
Brombeere (Rubus fruticosus),
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),
Hundsrose (Rosa canina) u.a. Wildrosenarten,
Rain-Weide (Ligustrum vulgare),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus),
Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind

- in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. (Kompensationsmaßnahmen – KM1)

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölz- und Biotopebestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Für die festgesetzten beispielhaften Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden. (Kompensationsmaßnahmen - KM2)

3.2 Die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden. (Kompensationsmaßnahmen - KM3)

3.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberflächenentwässerung der Baugebiete der Bauabwgspläne Nr. 17.1 und 17.2 ist hier zu integrieren. (Kompensationsmaßnahmen - KM4)

3.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen - KM5)

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Kompensationsmaßnahme – KM1

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

- 4.2 Kompensationsmaßnahme – KM2
- An zentraler Stelle im Wendekreis ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.
- 4.3 Kompensationsmaßnahme – KM3
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden.
- 4.4 Kompensationsmaßnahme – KM4
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberflächenentwässerung der Baugebiete der Bauabwgspläne Nr. 17.1 und 17.2 ist hier zu integrieren.
- 4.5 Kompensationsmaßnahme – KM5
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.6 Kompensationsmaßnahme – KM6
- Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist das Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (§20-NWMO4876) zu entschlammen. Die Bestandsgehölze auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.
- Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Landlebensräumen bzw. Migrationskorridoren für Amphibien und Reptilien sind Winterquartiere anzulegen. Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen und um die Gewässer angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.
- Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten.

4.7	Kompensationsmaßnahme – KM7	Entlang der Allee ist ein 5 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) vorzusehen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (1x jährliche Mahd).
4.8	Minimierungsmaßnahme – M1	Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
4.9	Minimierungsmaßnahme – M2	Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen der Amphibien/ Reptilien ist auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.
4.10	Minimierungsmaßnahme – M3	Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien ist auf Mahd- und Mulcharbeiten und sonstige diese Artengruppen beeinträchtigenden Pflegearbeiten während der Brutzeit von Vögeln und in den Zeiträumen der Migration von Amphibien und Reptilien zu verzichten
IV.	SCHALLSCHUTZ	Festsetzungen zum Immissionsschutz werden bei Erfordernis im Planverfahren ergänzt.
V.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	
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) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
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).
3.	VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
4.	BODENSCHUTZ Werden schädliche Bodenveränderungen oder Allasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende 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 keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Allasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Allasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.
5.	MUNITIONSFUNDE Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle nach Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

6. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

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

8. ENTWICKLUNGSPFLEGE

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

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollen Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Der Grassaum unter der Allee ist in der Zeit von April bis August nicht zu mähen oder zu mulchen, da sich hier unter anderem die Gelege von Graumammer und anderen Arten befinden.

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

10. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

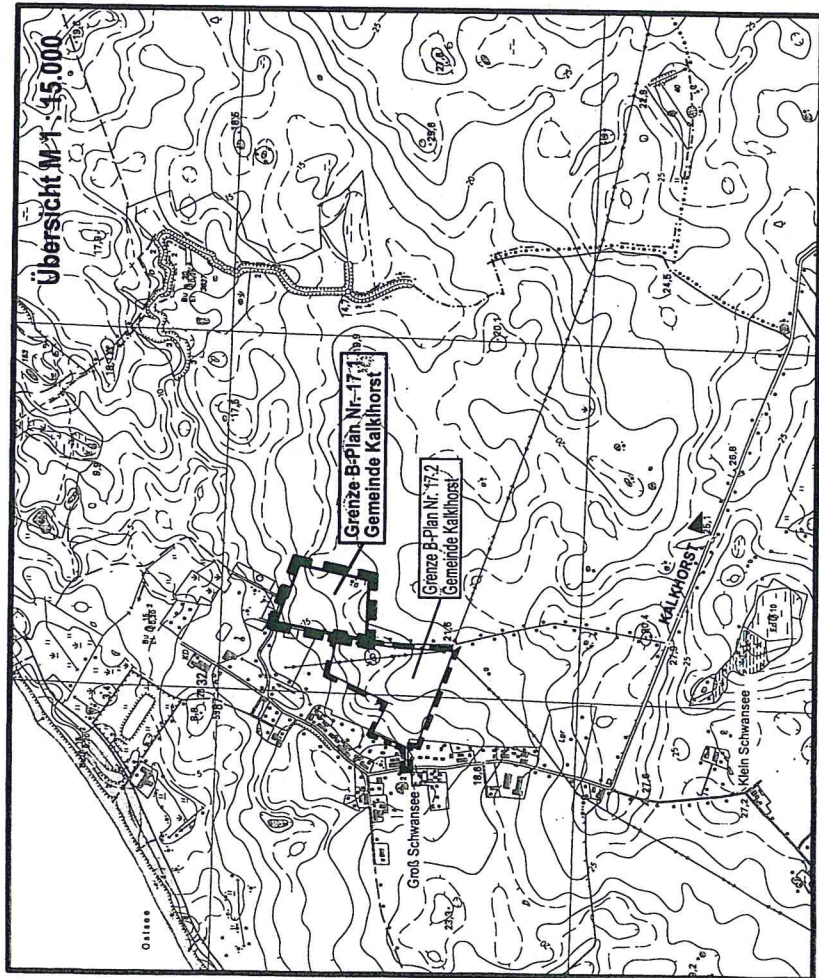
Bei Bedarf werden erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren bestimmt.

BEGRÜNDUNG
ZUR SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS GEBIET
ÖSTLICH DER 1. ALLEE
IN GROß SCHWANSEE

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.17.1 der Gemeinde Kalkhorst für die bauliche Erweiterung östlich der 1. Allee in der Ortslage Groß Schwansee

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
1.1	Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	4
1.2	Städtebauliches Konzept	4
1.3	Leitbild für den anerkannten Erholungsort Groß Schwansee	5
1.4	Städtebauliche Grundidee	6
2.	Allgemeines	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.4	Rechtsgrundlagen	7
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	8
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm	8
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
4.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
4.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5	Flächennutzungsplan	13
4.6	Landschaftsplan	13
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	13
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
5.2	Naturräumlicher Bestand	14
6.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	14
6.1	Planungsziel	14
6.2	Städtebauliches Konzept	15
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4	Größe der Baugrundstücke	21
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
7.6	Zahl der Wohnungen	22





Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/705-0
Fax 03881/705-50

Planungsstand: 12. Februar 2013

VORENTWURF

7.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	22
7.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	22
7.9	Verkehrsflächen	23
7.10	Immissionsschutz	23
8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
9.	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	26
9.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
9.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	27
9.3	Grünflächen	27
9.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
10.	Immissions- und Klimaschutz	29
11.	Verkehrliche Erschließung	30
12.	Ver- und Entsorgung	30
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	31
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	31
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	31
12.4	Energieversorgung	31
12.5	Telekommunikation	32
12.6	Abfallentsorgung	32
13.	Flächennachweis	32
14.	Auswirkungen der Planung	33
15.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	34
15.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	34
15.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	34
15.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	34
15.4	Bodenschutz	34
15.5	Munitionsfunde	34
15.6	Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	35
15.7	Zeitraum für die Realisierung von Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	35
15.8	Entwicklungspflege	35
15.9	Artenschutzrechtliche Belange	35
15.10	Externe Kompensationsmaßnahmen	36

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	37
1.	Anlass und Aufgabenstellung	37
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	37
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	37
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	38
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	41
5.1.1	Bewertungsmethodik	41
5.1.2	Vorbelastungen	42
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	43
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	49
5.3.1	Kurzarstellung und Gesetzliche Grundlagen	49
5.3.2	Kurzarstellung der relevanten Verbote	49
5.3.3	Relevanzprüfung	50
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	57
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	58
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	59
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	59
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	60
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	73
5.5.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	73
5.5.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	77
5.5.3	Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen	77
5.5.4	Gesamtbilanzierung	78
5.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	78
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	81
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	82
8.	Zusätzliche Angaben	82
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	82
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	82
9.	Zusammenfassung	83
TEIL 3	Ausfertigung	84
10.	Beschluss über die Begründung	84
11.	Arbeitsvermerke	84

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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 Klütz an. Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. In der Gemeinde leben 1.859 Einwohner (Stand: 30.06.2010). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

Neben Kalkhorst gehören die Ortsteile Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravishagen sowie Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen zur Gemeinde.

1.2 Städtebauliches Konzept

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

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

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. Der Übergang zum Landschaftsraum ist durch entsprechende Anpflanzungen weich zu gestalten. Bauvorhaben innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits realisiert. Die Gemeinde Kalkhorst war auch stets bestrebt, hohe gestalterische Ziele umzusetzen.

Durch die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre besteht weiterhin Interesse für zukünftige Entwicklungen. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde östlich der Lindenstraße und östlich bzw. westlich der 1. Allee weitere Möglichkeiten für Freizeitwohn- und Ferienwohnbebauung zu schaffen. Dafür ist vorgesehen, im dargestellten Untersuchungsraum verbindliche Bauleitplanungen (Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2) aufzustellen.

1.3 Leitbild für den anerkannten Erholungsort Groß Schwansee

Groß Schwansee soll zu einem anerkannten Erholungsort entwickelt werden. Dazu gehört ein gesunder Mix an Daueroberungen und Unterkünften für Feriengäste/ Urlauber. Die Fremdenbeherbergungsmöglichkeiten sind in Hotels, Ferienhäusern und auch in Pensionen schon vorhanden und noch vorgesehen.

Die Nachhaltigkeit soll durch ein entsprechend ausgestaltetes regeneratives Energienetz und die Verknüpfung der Siedlung und der Erweiterung der Siedlung mit der umgebenden Landschaft geschaffen werden. Regenerative Energiekonzepte werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit erörtert. Die vorhandene fremdenverkehrliche Infrastruktur, die vielfältige Ausstattung mit Rad- und Wanderwegen sowie die ausgestalteten Spielplätze sollen in das Gesamtkonzept mit eingebunden werden.

Die im Ort vorhandenen wirtschaftlichen Aktivitäten (Beherbergung im Hotel, Restauration, fremdenverkehrliche Infrastruktur - Sport, Fitness, Sauna, Badeteich, ...) am Schloßgut Groß Schwansee sollen mit genutzt werden. Darüber hinaus bestehen enge Verflechtungen mit dem landwirtschaftlichen Gut Brook. Auf dem Gut Brook findet jährlich im Juli/ August ein Markt ("LebensArt" - Verkaufsausstellung) statt. Darüber hinaus finden auf dem Gut Brook auch weitere Veranstaltungen und Festivals statt. Beispielgebend ist hier der alljährliche Weihnachtsmarkt, für den die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine neue Nutzung erhalten haben. Darüber hinaus ist es gewünscht, im dorftypischen Bereich auch weitere Infrastrukturmöglichkeiten zu schaffen. Deshalb ist an der Ecke Seeweg / Lindenstraße auch die Errichtung eines Gebäudes für die touristische Infrastruktur gewünscht.

1.4 Städtebauliche Grundidee

Die Ortslage Groß Schwansee ist durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenstraße und das nördlich gelegene Schloßgut Groß Schwansee geprägt. Ergänzt wurde die Bebauung durch die Ferienanlage im Bebauungsplan Nr. 12. Die Ferienanlage ist im Norden durch den Seeweg begrenzt. Es ist die Zielsetzung der Gemeinde, auch keine weiter nach Norden ragende Bebauung über den Seeweg hinaus vorzusehen. Das Landschaftserlebnis ist ein wesentlicher Quell für die in der Vergangenheit erfolgreiche Entwicklung der Ortslage Groß Schwansee. Nimmeh ist es notwendig, Erweiterungsflächen für eine ergänzende Freizeitwohn- und Ferienwohnbauung zu schaffen. Deshalb soll ergänzend zur vorhandenen städtebaulichen Struktur eine neue Struktur geschaffen werden, die die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Dazu zählt, dass eine sensible Einbindung der Anlage in die vorhandene topografische Situation im Bereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee vorzusehen ist. Dabei sind auch Sichtbeziehungen aus Richtung der 1. Allee zum Regenwasserrückhaltebecken im dorfnahen Bereich und zur Strandallee, Verbindung des Schloßes zum Strand, vorzusehen. Weitblicke sind zu ermöglichen. Dadurch sind auch Verbindungen zwischen Kleinstbiotopen entsprechend möglich. Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und der Neubebauung sind entsprechende Freibereiche zu bewahren, die zu Ausgleichszwecken oder aus gestalterischen Gründen (auch als landwirtschaftliche Flächen) weiter genutzt werden sollen. Der vorhandene Typus an straßenbegleitender Bebauung soll auch zukünftig gewahrt werden.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Osten des Gemeindeteils Groß Schwansee östlich der 1. Allee. Es ist einer von zwei Bebauungsplänen, die für die Erweiterung des Ferien- und Freizeitwohnens in der Ortslage Groß Schwansee aufgestellt werden. Als zweiter Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst zeitgleich aufgestellt. Dieser befindet sich östlich der vorhandenen Bebauung der Ortslage Groß Schwansee und erstreckt sich bis zur 1. Allee.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Freiflächen der ehemaligen Gutsanlage,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch die 1. Allee und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom Dezember 2011 mit der Bezugshöhe HN, die durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer, Kanalstr. 20, 23970 Wismar erstellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den
- Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wurde diese Begründung beigelegt. In ihr werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht" für die Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 der Gemeinde Kalkhorst, vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen,
- Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst für Wohn- und Ferienbebauungen im OT Groß Schwansee östlich der Lindenstraße, von IBS, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Art. 2G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 GeoInformations- und Vermessungsgesetz vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gebieten für das Ferienwohnen und Freizeitwohnen im Gemeindegebiet in der Ortslage Groß Schwansee zu schaffen.

Die Fläche östlich der vorhandenen Bebauung der Ortslage Groß Schwansee ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mit den Gebieten für das Ferienwohnen und Freizeitwohnen sollen in attraktiver Lage in Anbindung zur Ortslage und Schlossgut Groß Schwansee Möglichkeiten geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Basis zur gewünschten baulichen Entwicklung als Standort für das Ferienwohnen und das Freizeitwohnen ist es notwendig, die planerischen und damit in Zusammenhang stehenden Konflikte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu bewältigen.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Realisierung der Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Beurteilung des Gebiets nach § 35 BauGB dieses nicht ermöglicht.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung unterteilt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

RREP 3.1.1 Ländliche Räume

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

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Hakenbäkniederung“ sowie zum FFH-Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).
- Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald“ ausgewiesen.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume

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

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunkttraum.

RREP 3.1.3 Tourismusräume

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

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

RREP 4.1 Siedlungsstruktur

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

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

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. (Z) ...

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

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

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

RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

„(1) Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Erhaltungs-, Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und Bausubstanz der Städte und Dörfer berücksichtigen und diese zukunftsfähig gestalten, um auch weiterhin die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder zu sichern. Vorzugsweise soll auf die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne hingewirkt werden. ...“

(5) Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. ...“

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

RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz

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

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

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

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

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

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

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt. Für den Küstenbereich ist eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte dargestellt. Dies gilt ebenso für den Gewässerbereich der Küste (siehe auch GLRP).

4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt. Für Teilflächen des Gemeindegebietes sind die nachfolgend dargestellten Maßnahmen benannt. Diese Maßnahmen beziehen sich auf den Küstenbereich und die naturschutzfachlichen Schutzgebiete. Die Maßnahme F 110 bezieht sich auf den verrohrten Bereich des Brooker Baches innerhalb des FFH- Gebietes. Angestrebt wird eine Aufnahme der Verrohrung und eine natürliche Entwicklung des Waldes (Naturwaldreservat).



- 1.3 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte
- 8.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung
- 8.2 Weitgehend ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder - Berücksichtigung besonderer ökologischer Erfordernisse (§ 20 LNatG M-V, NSG)
- 8.3 Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit
- 8.4 Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten

Auszug aus dem GLRP Westmecklenburg, Erste Fortschreibung

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst sind zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt (wirksam seit 13. Dezember 2013), inklusive der wirksamen Änderungen des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst.

Maßgeblich zur Beurteilung ist der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst heran zu ziehen; Änderungen des Teilflächennutzungsplans sind im Bereich des Plangebiets nicht vorgenommen worden. Bereits vorgenommene Änderungen umfassen jeweils andere Bereiche.

Die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich sind im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes erfolgen. Hierzu stellt die Gemeinde Kalkhorst die Änderung des Teilflächennutzungsplanes auf.

4.6 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan im Bereich der Gemeinde Kalkhorst liegt nicht vor.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 liegen östlich der vorhandenen Bebauung der Ortslage Groß Schwansee. In der bebauten Ortslage Groß Schwansee bildet die Lindenstraße die Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung. Die Ortslage ist nur von Süden her über das Straßennetz erreichbar.

Im Norden befindet sich das Schlossgut Groß Schwansee, welches heute als Hotelanlage genutzt wird. Über eine fußläufige Verbindung ist dann bereits der nahe Ostseestrand zu erreichen. Ebenso befindet sich nördlich des Plangebiets ein kleines Wohngebiet, welches in den letzten Jahren neu entstanden ist.

Die Lindenstraße ist beidseitig von eingeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss gesäumt. Einige Lücken ohne Bebauung sind vorhanden.

Im Rahmen der Dorferneuerung konnten private Maßnahmen gefördert werden, was sich positiv auf das Ortsbild ausgewirkt hat. Baulücken konnten geschlossen werden, diese Gebäude sind im Baustil an die mecklenburgische Bautradition angepasst.

Von der Kreisstraße K11 führt in nördliche Richtung (Schlossgut/ Strand) die 1. Allee, welche jedoch als unbefestigter Weg kaum vom Kfz-Verkehr frequentiert wird.

Beidseitig der 1. Allee befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Bislang werden die Flächen im Plangebiet somit landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände und steigt in südliche Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu ca. 5 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.4.2 "Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen" im Umweltteil zu finden.

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich östlich der Ortslage Groß Schwansee und der sogenannten 1. Allee.

Das Plangebiet wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein gemäß § 20 NatSchAG geschütztes Kleingewässer mit dazugehöriger Ufervegetation zu finden. Die Ufervegetation besteht aus einem Gehölzsaum.

Umgebung des Plangebietes

In nördlicher Richtung befindet sich das Schlossgut Groß Schwansee mit den dazugehörigen Außenanlagen und Nebenanlagen wie Stellplätzen.

Nordwestlich schließt sich ein kleineres bebautes Gebiet an.

Die Allee bildet die westliche Plangebietsgrenze und ist nach § 19 NatSchAG geschützt.

Ansonsten schließen sich angrenzend an das Plangebiet weitere wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Planungsziel

Innerhalb der Ortslage Groß Schwansee leben nach letzter Erfassung 212 Einwohner.
Darüber hinaus gibt es in der Ortslage Groß Schwansee Möglichkeiten für die Entwicklung von Fremdenverkehrsbetten bzw. Fremdenverkehrsnutzungen. Dabei ist maßgebend der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Im Bebauungsplan Nr. 1 ist etwa eine Ferienkapazität von 400 Betten langfristig umsetzbar. Im Bebauungsplan Nr. 12 ist eine Beherbergungskapazität in Ansatz gebracht, die etwa 300 Betten bei maximaler Ausnutzung betrachtet.

Die Gemeinde Kalkhorst berücksichtigt den strukturellen Wandel in den Einwohnerzahlen und in der Entwicklung des Fremdenverkehrs unter anderem auch damit, dass in der Ortslage Groß Schwansee für den straßenbegleitenden Teil der Bebauung anstelle der bisher festgelegten Bebauungspläne und Bebauungsgebiete, die dem Wohnen dienen, eine Entwicklung von Sondergebieten, die dem Freizeitwohnen und dem Ferienwohnen dienen, vorgesehen ist. Eine gesamtheitliche Betrachtung der Ortslage erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 als Vorentwurf. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und/ oder sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Ferienwohnen nach § 4 BauNVO bzw. nach § 11 BauNVO ist aus Sicht der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen und auch beabsichtigten Durchmischung nicht gewünscht.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde die zukünftige bauliche Entwicklung in den Bereichen östlich der Lindenstraße für eine Nutzung gleichermaßen für das Ferienwohnen und das Freizeitwohnen in Form von Sondergebieten, die der Erholung dienen, vorzubereiten.

Der fremdenverkehrliche Schwerpunkt in der Gemeinde Kalkhorst wird in Groß Schwansee gesehen.

Innerhalb des beabsichtigten Entwicklungsbereiches könnten aus Sicht der Gemeinde bis zu ca. 80 Grundstücke für die Bebauung mit Gebäuden mit einer 1 Wohneinheiten entstehen. Die konzeptionelle Erörterung soll in den weiteren Bearbeitungen erfolgen.

Es ist das Ziel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorzubereiten. Dabei ist in der weiteren Betrachtung ggf. auch die Durchmischung mit Pensionen beabsichtigt. Die Gemeinde Kalkhorst möchte Groß Schwansee als anerkannten Erholungsort entwickeln und die entsprechenden Voraussetzungen schaffen. Dazu gehört aus Sicht der Gemeinde neben dem Angebot an Hotelkapazität und Kapazität an Ferienwohnungen auch eine gewisse Variabilität in den Beherbergungsunterkünften - dazu gehören aus Sicht der Gemeinde auch Pensionen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre besteht weiterhin Interesse für zukünftige Entwicklungen. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde östlich der Lindenstraße und östlich bzw. westlich der 1. Allee weitere Möglichkeiten für Wohn- und Ferienbebauung zu schaffen. Dafür ist vorgesehen, im dargestellten Untersuchungsraum verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan Nr. 17.1/17.2) aufzustellen.

Die Ortslage Groß Schwansee ist durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenstraße und das nördlich gelegene Schlossgut Groß Schwansee geprägt. Ergänzt wurde die Bebauung durch die Ferienanlage im Bebauungsplan Nr. 12. Die Ferienanlage ist im Norden durch den Seeweg begrenzt. Es ist die Zielsetzung der Gemeinde, auch keine weiter nach Norden ragende Bebauung über den Seeweg hinaus vorzusehen. Das Landschaftsergebnis ist ein wesentlicher Quell für die in der Vergangenheit erfolgreiche Entwicklung der Ortslage Groß Schwansee.

Nunmehr ist es notwendig, Erweiterungsflächen für eine ergänzende Ferien- und Freizeitwohnbebauung zu schaffen. Von dem ursprünglichen Ziel, auch Wohnbebauung i. S. des dauerhaften Wohnens zuzulassen, nimmt die Gemeinde Kalkhorst Abstand. Es ist Ziel, die Wohnbauentwicklung der Gemeinde im Ortsteil Kalkhorst zu realisieren. Für die Ferien- und Freizeitwohnbebauung sollen die Möglichkeiten der Nähe zum Strand und Ostseeküste Groß Schwansee genutzt werden.

In Groß Schwansee soll ergänzend zur vorhandenen städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten die Voraussetzung für eine harmonisch eingebettete Ferienhaus- und Wochenendhausbebauung geschaffen werden. Dazu zählt, dass eine sensible Einbindung der Anlage in die vorhandene topografische Situation im Bereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee vorzusehen ist. Dabei sind auch Sichtbeziehungen aus Richtung der 1. Allee zum Regenwasserrückhaltebecken im dorfzentralen Bereich und zur Strandallee - Verbindung des Schlosses zum Strand - vorzusehen. Die Lindenallee zum Strand ist eine weithin sichtbare Landmarke. Ansonsten sind von den Anhöhen um Groß Schwansee Weitblicke in die offene Landschaft möglich.

Im Zuge der Planung sind auch Verbindungen zwischen Kleinstbiotopen entsprechend zu berücksichtigen. Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und der Neubebauung sind entsprechende Freibereiche zu bewahren, die zu Ausgleichszwecken oder aus gestalterischen Gründen (auch als landwirtschaftliche Flächen) weiter genutzt werden sollen. Der vorhandene Typus an straßenbegleitender Bebauung soll auch zukünftig gewahrt werden.

Die Gemeinde hatte ursprünglich die Absicht in Groß Schwansee auch weitere Möglichkeiten für die Anordnung von Wohngebäuden zu prüfen und zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange und der gemeindlichen Entwicklungsziele wird die Entwicklung neuer Baugebiete in Groß Schwansee unter Bezug auf die Ergänzung vorhandener Ferien- und Wochenendhausbebauung durchgeführt. Dabei lässt sich die Gemeinde von dem Ansatz leiten, dass eine durch Mischung der einzelnen Gebäude/ Nutzungstypen erfolgen darf. Es werden keine Cluster von jeweils einzelnen Gebieten gebildet. Die geplante Bebauung wird weitgehend entlang einer Linie entwickelt, die sich harmonisch in das vorhandene Gelände einfügt. Hier realisiert die Gemeinde eine durchmischte Nutzungsstruktur von Ferienwohnen und Freizeitwohnen. Diese lineare Struktur wird durch abzweigende Wohnwege mit Baugrundstücken ergänzt, soweit es mit den landschaftlichen Gegebenheiten harmonisch vereinbar ist. Auch hier ist eine Festlegung auf eine der beiden Nutzungsarten nicht vorgesehen.

Die Gemeinde sieht es als vorteilhaft an, dass die Stabilität der städtebaulichen Struktur besser gewährleistet ist, wenn es zu einer Durchmischung von Ferien- und Freizeitwohnnutzern = Wochenendnutzern und Feriengästen kommt. So werden Ferien- und Erholungsgäste, Gäste, die dauerhaft einem Nutzerkreis und Beherbergungen wechselnden Personenkreisen dienen, miteinander gemischt. Es soll dadurch stetig eine gewisse Lebendigkeit gewährleistet werden. Eine Durchmischung der Nutzungen, wie sie in der bestehenden Ortslage typisch ist, soll auch auf die neuen Baugebiete im übertragenden Sinne Anwendung finden.

Unabhängig davon führen auch wirtschaftliche Gründe zu der Entscheidung der Gemeinde.

Die Verkehrsführung wurde so gewählt, um die Straßentrasse harmonisch in das vorhandene Gelände einzufließen und sensibel mit der vorhandenen Struktur umzugehen. Die Verkehrsführung wird harmonisch in das Gelände eingefügt. Eine Zufahrt ist von der Lindenstraße vorgesehen. Hier ist der Ein- und Ausgangsverkehr unter Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen überprüft worden. Die Straße mündet in eine Wendeanlage im Bereich des B-Planes Nr. 17.1. Hier soll eine Wendeanlage entsprechend ermöglicht werden; das Durchfahren in den Schlosbereich ist nicht vorgesehen. Dadurch ergeben sich auch entsprechende Differenzierungen des Verkehrs; Durchfahrten und Schleichverkehr können ausgeschlossen werden. Es wird durch die Gemeinde eindeutig darauf orientiert, Zielverkehr zuzulassen. Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen im Bereich der Zufahrt zum Schlossgut Groß Schwansee ergeben sich somit nicht. Die Verkehrsführung im Bereich des B-Planes Nr. 3.2 würde nicht zu ändern sein.

Vorhandene Geländesituationen und Sichtbeziehungen sollen dauerhaft aufrechterhalten werden. So ist es das Ziel der Gemeinde die Blickbeziehungen vom Platz bzw. von dem Wendeplatz vor der Schlosszufahrt und beim Regenwasserrückhaltebecken in die angrenzende landschaftliche Umgebung offen zu halten. Eine entsprechende Sichtschnitte wird gelassen.

Grünflächen werden zur Gliederung des Baugebietes eingebunden.

Für die Gemeinde ist es wichtig, dass eine Freifläche zwischen dem großen Teich am Schloss und der neuen Siedlung verbleibt. Eine enge Vermengung der Bebauung an der Lindenstraße ist nicht vorgesehen. Es soll auf Freiraum um dem Dorfteich, der ein wichtiges landschaftliches Element bzw. Grün Gestaltungselement darstellt, zu belassen.

Unter Berücksichtigung der Ortsgestalt und der verschiedenen Nutzungen ist eine enge Verzahnung der Fremdenverkehrskapazitäten mit der Infrastruktur, die im Schlossgut Groß Schwansee vorbereitet wird, vorgesehen. Auch innerhalb des Plangebietes sind infrastrukturelle Möglichkeiten gegeben. Die vorhandenen infrastrukturellen Voraussetzungen sollen für die Ferienwohn- und Freizeitwohnbereiche der neuen Baugebiete mit genutzt werden. Die Freizeitwohn- und Ferienwohnbereiche werden als Ergänzung des Schlossgutes Groß Schwansee gesehen. Die vorhandenen Wegeführungen, die sich nördliche des Bebauungsplanes Nr. 17.1 und am Osten um das Schlossgut Groß Schwansee herumführen und bis in die historische Parkanlage hinein führen, sollen als verbindendes Element mit genutzt werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Teil B – Text ist festgesetzt:

„Sondergebiet – Feriengebiet (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Das Feriengebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und dem Freizeitwohnen. Zulässig sind:

- Wochenendhäuser,
 - Ferienhäuser,
 - Ferienwohnungen.
- Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen, Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen."

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt östlich der bestehenden Ortslage Groß Schwansee ergänzend zur vorhandenen städtebaulichen Struktur neue Bebauungsmöglichkeiten für das ferienmäßige Wohnen und Freizeitwohnen planungsrechtlich vorzubereiten (sh. Pkt. 1.4 zur städtebaulichen Grundidee sowie 6.2 dieser Begründung zum städtebaulichen Konzept).

Die vorliegende Bauleitplanung soll dazu dienen, um die Nutzungsdurchmischung von ferienmäßigem Wohnen und Freizeitwohnen zu erreichen, d. h. von Ferienhäusern und -wohnungen sowie von Wochenendhäusern.

Diese beiden Nutzungen sind im § 10 BauNVO geregelt. Sie unterscheiden sich jedoch voneinander:

- Wochenendhausgebiet
"Das Wochenendhausgebiet dient nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an der Wochenenden, in der Ferien/ im Urlaub oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend." (Kommentar Fickert/ Fieseler, 11. Aufl., § 10, Rn. 21a)

- Ferienhausgebiet
Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO dienen Ferienhausgebiete überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Entscheidend im Hinblick auf die Zweckbestimmung soll die Benutzung der Ferienhäuser durch Erholungssuchende (Ferien Gäste) im ständigen Wechsel sein. "Das Bereitstellen der Freizeitwohneinheiten "auf Dauer" ist in erster Linie dahin zu verstehen, dass die Ferienhäuser/ Ferienwohnungen der Ferienhausgebiete so beschaffen sein müssen, dass sie entsprechend der landschaftlichen Besonderheiten (Gebirge, Aufenthalt am Meer) für eine dauernde touristische Vermietung geeignet sind." (Kommentar Fickert/ Fieseler, 11. Aufl., § 10 Rn. 34).

Im Gegensatz dazu steht bspw. ein Wochenendhaus einem bestimmten Besitzer/ Personenkreis nach dessen zeitlichen Wünschen zur Verfügung und wird i. A. nicht gewerblich vermietet.

Mit dem § 10 BauNVO hat der Gesetzgeber die rechtliche Basis gegeben, um dem Wunsch nachzukommen, die Freizeit außerhalb des Wohnortes an eigens geeigneten Standorten in wohnartiger Weise, wie bspw. in Wochenendhäusern oder Ferienhäusern oder -wohnungen, zu verbringen.

Gemäß § 10 BauNVO können solche Sondergebiete festgesetzt werden, die der Erholung dienen und durch die Zweckbestimmung der Erholung in Verbindung mit einer spezifisch hierauf ausgerichteten Wohnform geprägt sind. (gemäß Kommentar Fickert/ Fieseler, 11. Aufl., § 10 Rn. 3.1).

Da die Gemeinde Kalkhorst mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Mischung von Wochenendhausnutzung und Ferienhäusern und -wohnungen anvisiert (hierzu sh. Pkt. 6.2 dieser Begründung zum städtebaulichen Konzept), wird zur Erreichung dieses Planziels ein "Sondergebiet – Feriengebiet" festgesetzt, aus dessen stichwortartiger Bezeichnung die Zweckbestimmung hervorgeht.

Da die zulässigen Nutzungen das Ferien- und Freizeitwohnen zum Zwecke der Erholung in unterschiedlicher Form zulassen, wird hier ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Eine Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird somit nicht in Betracht gezogen.

Weiterhin wird die Art der Nutzung definiert, hier durch Festsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen

- Wochenendhäuser,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen

sind auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Diese dienen der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes Feriengebiet und ergänzen die allgemein zulässigen Nutzungen bei Bedarf. Ausnahmsweise können somit auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulassungsfähig sein, sofern gewährleistet ist, dass die Erholungsfunktion des Gebietes hierdurch nicht beeinträchtigt werden kann. In diesem Sinne denkt die Gemeinde insbesondere an Berufsgruppen mit selbstständig ausgeübter Tätigkeit, vornehmlich aus dem heilberuflichen oder dem kulturellen Bereich, wie Heilpraktiker, Krankengymnasten/ Masseur, Fußpflege, etc..

Weiterhin soll ausnahmsweise planungsrechtlich ermöglicht werden, einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen, im Plangebiet unterzubringen. Somit soll im Bedarfsfall gewährleistet werden können, dass eine optimale Betreuung der Feriengäste stattfinden kann.

Über die getroffenen Festsetzungen sei betont, dass Wohnungen i.S. einer allgemeinen Wohnnutzung unzulässig sind, um unerwünschte Fehlentwicklungen der Nutzungsart zu unterbinden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Sondergebiet Feriengebiet durch die Festsetzung

- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,20
- der max. Anzahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss)
- der max. zulässigen Traufhöhe (max. TH = 3,80 m, max. TH nur für Restdächer = 4,30 m)
- der max. zulässigen Firsthöhe (max. FH = 9,50 m, max. FH nur für Restdächer = 10,00 m)

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für das festgesetzte Sondergebiet Feriengebiet einheitlich mit einer max. GRZ von 0,20 als Höchstmaß. Die einzelnen Grundstücke können somit in Abhängigkeit von ihrer Größe bebaut werden.

Es wird maximal 1 Vollgeschoss für die geplante Bebauung festgesetzt.

In dem geplanten Sondergebiet Feriengebiet soll eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern für Ferienwohn- und Freizeitwohnzwecke

ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von einer max. GRZ von 0,20 in Verbindung mit der Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss kann dieses Planungsziel erreicht werden.

Weiterhin erfolgen die Festsetzungen der max. GRZ von 0,20 und max. 1 Vollgeschoss unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss gewährleistet und überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig.

Da für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete gemäß § 17 BauNVO jeweils für sich genommen unterschiedliche Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sind, wird mit der Festsetzung von einer max. GRZ von 0,20 für das festgesetzte Sondergebiet Feriengebiet bereits die Obergrenze für Wochenendhausgebiete eingehalten; die für Ferienhausgebiete ohnehin.

Die max. zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die nach § 19 Abs. 4 mitzurechnenden Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Feriengebiet wird die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche für die Wochenendhäuser und Ferienhäuser nicht vorgenommen. Begründet wird dies mit der Nutzungsmischung von Wochenendhäusern und Ferienhäusern und der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO.

Die Festsetzung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO erfolgte unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Wie schon aufgeführt, wird auch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als erforderlich erachtet. Insbesondere unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird hier maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Weiterhin ist für Wochenendhäuser die Einhaltung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl zu beachten. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Der Nachweis wird hier erbracht. Da die festgesetzte max. GRZ 0,2 und max. 1 Vollgeschoss die Einhaltung der Obergrenze von 0,2 für die Geschossfläche in ihrer Kombination bedingen, wird auf die Festsetzung einer max. GRZ verzichtet.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Feriengebiet ist für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern eine maximale Trauf- und Firsthöhe vorgesehen und festgesetzt. Die Höhen entsprechen der ortsüblichen Bauweise.

Darüber hinaus werden Abweichungen für Reetdächer festgesetzt, da diese aus konstruktiven Gründen andere Anforderungen als Hardtdächer haben. Somit ist für Reetdächer jeweils eine erhöhte Trauf- bzw. Firsthöhe zulässig.

Mit den Festsetzungen werden die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich beachtet.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude im festgesetzten Sondergebiet Feriengebiet wird noch im Laufe des Aufstellungsverfahrens konkret ermittelt und soll ggf. grundstücksbezogen festgesetzt werden.

Höhenunterschiede liegen auf Grund der Geländeform vor, welche mit der Bauleitplanung beachtet werden sollen, um positiv auf die Gestaltung des Landschaftsbildes einzuwirken.

Die Trauf- und Firsthöhen werden als obere Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

"Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig."

"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 Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäuseseite und einer Tiefe von 1,50 m zulässig."

Für das festgesetzte Sondergebiet Feriengebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen wie festgesetzt zulässig.

Für die Errichtung der Wochenendhäuser und Ferienhäuser besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Somit soll eine Überschreitung der Baugrenzen nur ausnahmsweise in geringem Umfang ermöglicht werden, die den planerischen Zielsetzungen nicht entgegensteht. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

7.4 Größe der Baugrundstücke

"Innerhalb des Sondergebietes Feriengebiet sind Grundstücke in der Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig."

Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet für das festgesetzte Sondergebiet eine Mindestgröße von 500 m² für die Baugrundstücke festgesetzt. Hierunter ist die jeweilige Baugebietsfläche des Grundstücks zu verstehen; es erfolgt keine Anrechnung der festgesetzten privaten Grünfläche.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass bei einzelnen Grundstücken ausnahmsweise eine 10%-ige Abweichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein soll. Da sich die Parzellierung nicht immer genau ergeben wird, wird diese ausnahmsweise Regelung als zweckmäßig erachtet.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

"Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Sie müssen eigenständige Gebäude darstellen und dürfen eine Grundfläche von insgesamt 15 qm nicht überschreiten."

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so weitreichend angeordnet, dass auch bei Unterbringung der Stellplätze und überdachten Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch hinreichend Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke besteht. Der Abstand von der Haupteinfahrtsstraße beträgt somit mindestens 5m, von den untergeordneten Wegen für die hinter liegenden Grundstücke mindestens 3 m. Gleichzeitig wird hierdurch gesichert, dass sich dies auf das Bild des Straßenraumes positiv auswirkt und damit auch auf die städtebauliche Gesamtsituation.

Mit der Festsetzung zur Regelung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird bezweckt, dass Nebenanlagen nicht als Anbauten an das Hauptgebäude vorgenommen werden können, um eine indirekte Vergrößerung der Grundfläche der Hauptnutzung zu unterbinden.

7.6 Zahl der Wohnungen

"Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt."

Mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten nimmt die Gemeinde direkten Einfluss auf die Zahl der künftigen Feriengäste unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren Bebauung. Gleichfalls beschränkt die Gemeinde den Nutzungsdruck auf umliegende Freiflächen und den Küstenbereich.

7.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

"Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für die gesondert umgrenzten Flächen zulässig. Die Flächen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Aufschüttungen sind nur zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

Die natürliche Geländeoberfläche, also die Oberkante des vorhandenen bzw. gewachsenen Bodens ist zu erhalten. Diese Festsetzung dient der weitestmöglichen Erhaltung der bestehenden Geländetopografie. Konkretisierungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens vorgenommen.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

"Diese Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit bzw. Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Ausnahmsweise sind Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr-

Leitungsrechte zulässig, wenn es zu einer anderen Parzellierung der Grundstücke kommt."

Durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Anlieger und die Ver- und Entsorgung ist die verkehrliche und technische Erschließung der Grundstücke und Bebauung in der „zweiten Reihe“ gesichert.

Im Zuge der Realisierung der Planung kann es z.B. durch die Teilung der Grundstücke zu Abweichungen auch hinsichtlich der Lage der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kommen. Um das städtebauliche Konzept jedoch weiterhin für eine Realisierung zu sichern, dürfen die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nur in ihrer Lage abweichen.

7.9 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes nur für die Achse zur Haupteinfahrt des Feriengebietes. Ansonsten wird für die Stichwege auf den vorhergehenden Abschnitt 7.8 verwiesen.

Die Haupteinfahrtssachse wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" festgesetzt.

Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

- Die Straße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion; keine Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen.
- Es ist mit geringer Verkehrsstärke zu rechnen.
- nur Anliegerverkehr; kein öffentlicher Personennahverkehr
- Die Aufenthaltsqualität steht als besonderer Nutzungsanspruch im Focus.
- Hauptbegegnungsfall Kfz: Pkw/ Pkw.

Weiterhin erfolgt die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg".

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg im Norden des Plangebietes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die Verkehrsflächen im unmittelbaren Bereich der Querung der 1. Allee sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.10 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden bei Erfordernis im Planverfahren ergänzt.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Kalkhorst hat bereits eine Ortsgestaltungssatzung. Eine Überarbeitung dieser wird derzeit vorgenommen. Für die geplanten Baugebiete der Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 soll diese jedoch auch zukünftig nicht gelten.

Die Gemeinde Kalkhorst macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4

BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

"1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-Gebiete sind als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksaufsackungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Harddachdeckung rot, rotbraun, anthrazit oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 55° für reetgedeckte Gebäude, maximal 46° für übrige Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Mindestdachneigung beträgt 40°. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)

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

4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.

5. 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 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Sondergebietes von der Lindenstraße aus zulässig.

6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke oder Natursteinmauer oder in Kombination von Hecke und Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. Unterbrechungen sind für Zufahrten in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Wenn möglich hat die Zufahrt von den untergeordneten Stichstraßen zu erfolgen. Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

7. 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 oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

8. Innerhalb der Sondergebiete ist je Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

9. Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

10. Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter 1 bis 9 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld im Sinne des § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden."

Die überbrachten Bautraditionen sollen Eingang in die Gestaltung des festgesetzten Sondergebiets finden. Die gestalterischen Vorgaben wurden unter Berücksichtigung der dörflichen Situation getroffen, um so einen Bezug des Plangebietes zum dörflichen Siedlungsgefüge herzustellen.

Das Baugebiet befindet sich im direkten Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Gestaltung der Gebäude hat somit direkten Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werden daher Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in den Übergang zum freien Landschaftsraum einzubinden.

Insbesondere werden wenige grundlegende Festsetzungen für folgende Kriterien getroffen:

- Außenwände,
- Dachdeckung,
- Eloxierungen und Metallic-Effekte,
- Werbeanlagen,
- Einfriedungen,
- Gestaltung von befestigten Flächen,
- Abfallbehälter.

Dächer

Gemäß der regionaltypischen Bauweise sind die Dächer hinsichtlich der Dachdeckung je nach Dachneigung zu unterscheiden. Hierbei finden die regionaltypischen Dachdeckungen Zulässigkeit als Harindeckung oder in Reet Berücksichtigung.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Die festgesetzten Dachneigungen basieren ebenfalls auf der vorherrschenden regionaltypischen Bauweise.

Um das Ortsbild positiv zu beeinflussen und zu gestalten wird zur sicheren Herstellung steil geneigter Dächer eine Mindestdachneigung festgesetzt.

Weiterhin wird klargestellt, dass die festgesetzten Dachneigungen nicht für Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc. gelten.

Fassaden

Die Fassaden sind gemäß der regionaltypischen Bauweise zulässig, ebenso in Kombination dieser Materialien untereinander.

Weiterhin dürfen die Gebäude eine Holzverkleidung erhalten, jedoch nur als Ergänzung (maximaler Anteil ist festgesetzt). Komplette Holzfassaden sind somit ausgeschlossen.

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

Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig, da diese nicht der regionaltypischen Bauweise entsprechen und das Ortsbild beeinträchtigen.

Werbeanlagen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden bezüglich der Werbeanlagen Vorgaben hinsichtlich der Lage und Größe festgesetzt.

Einfriedungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen getroffen, die mit der örtlichen Bauweise einhergehen.

Sonstige Festsetzungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der **Befestigung der Flächen** auf den Grundstücken sowie zur **Mindest-Anzahl von Pkw-Stellplätzen** vorgenommen, damit letztere in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stehen.

Innerhalb Geltungsbereiches sind **Abfallbehälter** auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Diese Festsetzung dient gleichfalls der positiven Ortsbildgestaltung.

Bußgeldvorschrift

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

9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Im Bebauungsplan wurden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen (9.1 bis 9.4 dieser Begründung). Diese werden im Umweltbericht entsprechend begründet.

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

"Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm

oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm. 125/150 cm.

Sträucher-

Bäume 1. Ordnung:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),

Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),

Winter-Linde (*Tilia cordata*),

Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),

Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*),

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"),
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*).

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix ssp.*).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. (Kompensationsmaßnahmen – KM1)

9.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölz- und Biotopbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artgleich nach zu pflanzen.

9.3 Grünflächen

Für die festgesetzten beispielhaften Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden. (Kompensationsmaßnahmen - KM2)

Die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden. (Kompensationsmaßnahmen - KM3)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Oberflächenentwässerung der Baugebiete der Baubauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 ist hier zu integrieren. (Kompensationsmaßnahmen - KM4)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m.

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(Kompensationsmaßnahmen - KM5)

9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahme – KM1

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme – KM2

An zentraler Stelle im Wendekreis ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme – KM3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden.

Kompensationsmaßnahme – KM4

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Oberflächenentwässerung der Baugebiete der Baubauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 ist hier zu integrieren.

Kompensationsmaßnahme – KM5

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m.

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM6

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist das Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (§20-NWVM04876) zu

entschlammten. Die Bestandsgehölze auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Landlebensräumen bzw. Migrationskorridoren für Amphibien und Reptilien sind Winterquartiere anzulegen.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen und um die Gewässer angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM7

Entlang der Allee ist ein 5 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) vorzusehen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (1x jährliche Mahd).

Minimierungsmaßnahme – M1

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Minimierungsmaßnahme – M2

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen der Amphibien/ Reptilien ist auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.

Minimierungsmaßnahme – M3

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien ist auf Mahd- und Mulcharbeiten und sonstige diese Artengruppen beeinträchtigenden Pflegearbeiten während der Brutzeit von Vögeln und in den Zeiträumen der Migration von Amphibien und Reptilien zu verzichten. Die Steine sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten.

10. Immissions- und Klimaschutz

Die im Zusammenhang mit dem Konzept entstehenden Anforderungen an immissionsschutzrechtliche Belange sind zu betrachten. Hierzu gehört auch, dass die beabsichtigte verkehrliche Anbindung in Bezug auf ihre Auswirkungen auf vorhandene Bebauung überprüft wird.

In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind.

11.

Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Groß Schwansee befindet sich im Nordwesten des Gebietes der Gemeinde Kalkhorst.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Schönberg bzw. Grevesmühlen in ca. 20 km Entfernung.

Groß Schwansee ist vom Ortsteil Kalkhorst aus zu erreichen, oder über den Neuhägener Weg als Abzweig von der Landesstraße L 01.

Der Ortsteil Groß Schwansee kann nur von Süden über die Lindenstraße durch den Kfz-Verkehr erschlossen werden. Im Norden grenzt die Ostsee direkt an die Ortslage. Vor dem Schloßgut Groß Schwansee ist ein Platz gestaltet, der ausreichend Wendemöglichkeiten offenhält. Von diesem Platz, der inmitten von Bäumen bestanden ist, wird ein Parkplatz, der Richtung Strand führt, angefahren. Darüber hinaus sind in östliche Richtungen auch die Anbindung des Schlosses und der vorhandenen Wohnbebauung gegeben.

Das Plangebiet wird durch eine Anbindung an die Lindenstraße erschlossen.

Die zukünftige verkehrliche Erschließung sieht vor, aus dem Ortszentrum heraus eine zusätzliche Anbindung von der Lindenstraße in östliche Richtung zu gestalten. An dieser Zufahrtsstraße sollten dann die entsprechenden beabsichtigten Baugebiete und Baugrundstücke mit berücksichtigt werden.

Alternativ wurde eine Anbindung des einen Teils von der Lindenstraße und des anderen Teils über die Zufahrt zum Schloßgut Groß Schwansee geprüft. Dieses wurde mit Beschluss über den Vorentwurf unter Berücksichtigung der Schalluntersuchung verworfen.

Interne Erschließung

Es ist geplant, über eine Haupteerschließungsachse die grundlegende Erschließung der Baugebiete vorzunehmen. Diese quert die 1. Allee und endet in einer Wendeanlage. Eine Durchwegung von der Wendeanlage zur 1. Allee in Richtung des vorhandenen Wohngebietes ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, um hier keine Konflikte auf Grund des Kfz-Verkehrs hervorzurufen.

Die Erschließung der hinter liegenden Grundstücke wird über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, da dies lediglich Stichwege zur Erschließung der anliegenden Grundstücke in der zweiten Reihe sind.

Ruhender Verkehr

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

12.

Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sind nach grundlegender konzeptioneller Erarbeitung der Ziele für die Bebauung die entsprechenden Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgern zu führen. Dazu zählen die Belange:

- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie

- Fernmeldeversorgung
- Feuerschutzeinrichtungen
- Abwasserentsorgung - Schmutzwasser
- Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser
- Abfallentsorgung
- Gasversorgung

Im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein naturnahes Konzept über die Ausgestaltung von Gräben und die Nutzung vorhandener Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Als Gräben sind Wasserläufe rückwärtig der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich ist ebenso ein Grabenlauf zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Informationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden dazu erbeten.

12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Gebietes soll durch den Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet werden. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers soll durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden.

Während des Planverfahrens wird die Versorgung mit Trinkwasser/ Entsorgung der anfallenden Abwässer geprüft.

12.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Möglichkeiten zur Ableitung des Oberflächenwassers werden während des Planverfahrens geprüft. Es ist zu prüfen, in wie weit eine Versickerung erfolgen kann. Weiterhin soll wie oben aufgeführt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein naturnahes Konzept über die Ausgestaltung von Gräben und die Nutzung vorhandener Gewässer eingebunden werden.

12.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung werden während des Planverfahrens geprüft. Ggf. sind hier bereits vorhandene Rückhaltebecken und Gewässer zum Zwecke der Löschwasserentnahme nutzbar.

12.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden

Die konkreten Möglichkeiten werden während des Planverfahrens geprüft.

Die Versorgung mit Erdgas soll durch Anschluss an das örtlich vorhandene Gasnetz erfolgen. Die konkreten Möglichkeiten werden während des Planverfahrens geprüft.

12.5 Telekommunikation

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom wird während des Planverfahrens bezüglich der geplanten Nutzungen geprüft.

12.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Am Tag der Abholung sind die Abfallsammelbehälter von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragte zur Abholung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen bereitzustellen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des laufenden Planverfahrens.

13.

Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17.1 beträgt etwa 3,8 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Baugebietsflächen	23.604,5
▪ SO FG 1	5.638,7
▪ SO FG 2	17.965,8
Verkehrsflächen	2.845,2
▪ Straßenverkehrsfläche	125,2
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	472,9
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V M)	2.146,3
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (G+R)	100,8
Grünflächen	5.241,6
▪ Schutzgrün, öff. (KM4)	2.625,8
▪ Schutzgrün, priv. (KM 5 - ⊙)	676,3
▪ Schutzgrün, priv. (KM 5 - ⊗)	1.607,1
▪ Parkanlage, öff. (KM 3)	332,4
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.839,4
▪ KM 6 (ohne Wasserfläche)	2.201,2
▪ KM 7	3.638,2
Wasserflächen	544,5
▪ Wasserflächen	544,5
Gesamtfläche des Plangebietes	38.075,2

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung	Baufläche	darin enthalten		
		GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenzen
				max. Überschreitung
SO FG 1	5.638,7 m²	0,20	1.127 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 563 m²
SO FG 2	17.965,8 m²	0,20	3.593 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.796 m²
Zwischen-summe			4.720 m²	15.668 m²
Summe	23.604,5 m²			7.079 m² (GR inkl. Überschreitung)

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

14.

Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung ergeben sich durch die Realisierung der Wochenend- und Ferienhausanlage in Groß Schwansee. Der Anteil an Ferienhäusern und -wohnungen sowie von Wochenendhäusern erhöht sich. Der Anteil an Wohnnutzungen soll in Groß Schwansee wenigstens stabil erhalten werden, so dass neben dem Wochenend- und Ferienwohnen auch eine dauerhafte Wohnnutzung gegeben ist. Durch den zusätzlich induzierten Verkehr ergeben sich Auswirkungen auf den südlichen Abschnitt der Lindenstraße. Dies wurde entsprechend untersucht und bewertet. In Bezug auf das Verkehrsverhalten wird darauf orientiert, dass durch entsprechende Vorsicht und Rücksichtnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als zumutbar eingeschätzt. Es wird eingeschätzt, dass sich die Auswirkungen auf den Strand und den Erholungsraum nicht erheblich verändern. Hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung ist gewünscht, dass sich innerhalb des Baugebietes zusätzliche Möglichkeiten an Infrastruktur und Ferienwohn- und Freizeitwohnkapazitäten ergeben. Es werden sich Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt in nicht unerheblichem Maße. Da die Gemeinde jedoch die Flächen im Vorfeld abgeprüft hat und eine städtebaulich abgerundete Lösung in ihrer

Variantenuntersuchung vorbereitet hat, wird diese Entwicklung durch die Gemeinde begrüßt. Dadurch wird die fremdenverkehrliche Entwicklung der Gemeinde Kalkhorst weiter positiv beeinflusst.

15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

15.1 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) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

15.2 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).

15.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. 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.

15.4 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG vereinbar ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende 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 keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

15.5 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nöfingfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle nach Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beraumungsmaßnahmen zu machen.

15.6 Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

15.7 Zeitraum für die Realisierung von Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

15.8 Entwicklungspflege

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

15.9 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Der Grassaum unter der Allee ist in der Zeit von April bis August nicht zu mähen oder zu mulchen, da sich hier unter anderem die Gelege von Graugammer und anderen Arten befinden.

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

15.10 Externe Kompensationsmaßnahmen

Bei Bedarf werden erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren bestimmt.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

An die positive Entwicklung der vergangenen Jahre in der Ortslage Groß Schwansee in Hinblick auf den Fremdenverkehr soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 angeknüpft werden. Synergien zwischen bereits vorhandenen Fremdenverkehrsentwicklungen insbesondere im Zusammenhang mit dem Schloßgut sollen hierbei genutzt werden

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde in zwei Geltungsbereiche und damit zwei separate Bebauungspläne unterteilt. Gegenstand dieses Umweltberichtes ist der Bebauungsplan Nr. 17.1.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Ferienhausbereiches hergestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 "Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Punkt 6 "Planungsziele und städtebauliches Konzept" dargestellt.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

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.

Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 17.1 befindet sich östlich der Ortslage Groß Schwansee und der sogenannten 1. Allee.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Davon sind 1,1 ha als Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000 Gebiete
Vogelschutzgebiete (SPA) sind in der direkten Umgebung des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Das in der nachfolgenden Abbildung dargestellte FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet. Vor Groß Schwansee gehören nur die Wasserflächen zum FFH-Gebiet.



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

Zur Bewertung der potentiellen Auswirkungen der hier betrachteten Planungen der Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 wurde eine erste Vorabschätzung unter Einbeziehung der zusätzlichen Strandnutzung vorgenommen. In diese Vorabschätzung hat die Gemeinde Kalkhorst die vorhandenen Kapazitäten durch Einwohner, Tages- und Feriengäste sowie die Kapazitäten, die sich aus den zukünftigen Entwicklungen ergeben, berücksichtigt und das Potential für erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) bewertet.

Dabei ist beachtlich, dass sich Teile des Strandes innerhalb des FFH-Gebietes befinden und Teile des Strandes nicht zum Bestandteil des FFH-Gebietes gehören. (siehe Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de oberhalb)

Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sich keine Änderungen bzw. Anforderungen für die weitere planerische Beachtung ergeben, weil die zur Verfügung stehende Strandfläche hinreichend groß bemessen ist. Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst zum Schutz der Lebensraumtypen hier insbesondere der einjährigen und mehrjährigen Spülsäume und zum Schutz der Dünen aber auch zu den anderen Lebensraumtypen entsprechende Hinweis- und Orientierungstafeln zur Schutzwürdigkeit und zum Ziel und Zweck der europäischen Schutzgebietskultisse zu installieren. Dadurch soll Einfluss auf die Sensibilität Einwohner, Tages- und Feriengäste genommen werden.

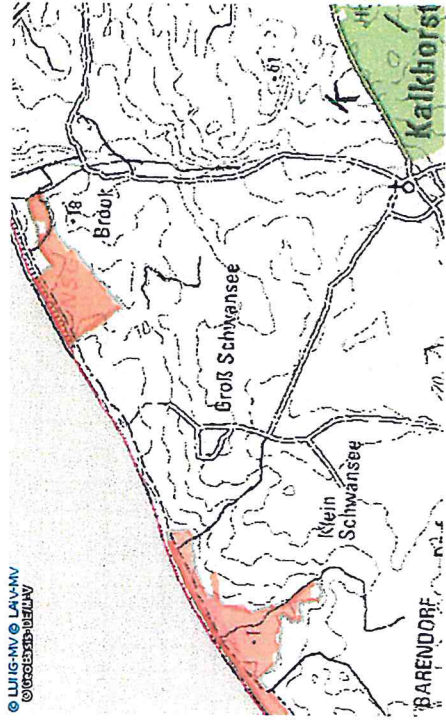
Das Verhalten am Strand ist über die "Satzung über die Sondernutzung des Strandbereiches der Gemeinde Kalkhorst zu Badezwecken vom 27.03.2008" geregelt.

Im weiteren Aufstellungsverfahren ist eine Überprüfung der Strandsatzung auf die naturschutzfachlichen Anforderungen beabsichtigt.

Bereits derzeit ist der Strand seit vielen Jahren von einer größeren Kapazität an Besuchern überprägt. Die Besucher nutzen den Strand an Sommertagen als Liegefläche und in der übrigen Jahreszeit zum Wandern.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- NSG „Brooker Wald“ (Nr. 24), nordöstlich von Groß Schwansee
- NSG „Küstenlandschaft zw. Priwall u. Barendorf mit Hakenbäkniederung“ (Nr. 144), nordwestlich von Groß Schwansee
- LSG Lenorenwald, südöstlich von Groß Schwansee (Nr. 113)



Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de: NSG und LSG

Geschützte Biotope/ Alleen

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

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

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltraspekte/ 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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des Weiteren zu berücksichtigen:

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

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 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 gleichlaufend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr.17.1 bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a1) Mensch	unerheblich	dörflich geprägter Bereich in der Umgebung des Vorhabenstandortes; durch Ackerflächen geprägt. Landschaftsraum mit mittlerer –hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus	Errichtung eines Feriengebietes entsprechen der Ausweisung als Tourismusschwerpunkttraum im RREP (siehe Punkt 4. im städtebaulichen Teil) ; Die im Zusammenhang mit dem Konzept entstehenden Anforderungen an immissionsschutzrechtliche Belange sind zu betrachten. Hierzu gehört auch, dass die beabsichtigte verkehrliche Anbindung in Bezug auf ihre Auswirkungen auf vorhandene Bebauung überprüft wird. In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	erheblich	insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; mittlere Bedeutung des Kleingewässers westlich der Allee, geringe Bedeutung des Kleingewässers östlich der Allee, Allee besteht überwiegend aus Neuanpflanzungen;	Überbauung der Ackerflächen und damit Lebensraumverlust; erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes; Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist beigelegt und interne Kompensationsmaßnahmen benannt. Im Rahmen der fortschreitenden Planung werden weitere geeignete

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt (siehe Punkt 5.4 - Umweltteil) Querung der Allee notwendig im Zusammenhang mit der Erschließung; Umpflanzung von Alleejungbäumen bereits im zuständiger Naturschutzbehörde abgestimmt vorhandene geschützten Kleinwässer berücksichtigt, Verbesserungen der Habitatstrukturen vorgesehen Maßnahmen im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen werden berücksichtigt. (siehe Punkt 5.3 - Umweltteil). Grundlage bildeten die Untersuchungen des Gutachterbüros Bauer. Innerhalb des Plangebietes werden Lebensraumverbesserungen für verschiedene Artengruppen empfohlen: <i>Brutvögel/ Rastvögel</i> Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen <i>Amphibien/ Reptilien</i> Entschlammung der Kleingewässer Aufstocksetzen der Randvegetation der Kleingewässer Anlage von Lesesteinhaufen als Winterquartiere
a5-a6) Wasser Boden,	erheblich	Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen sicherwasser- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an; Grundwasserflurabstand	Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung,

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		>10 m und somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt; (www.umweltkarten.mv-regierung.de) mittlere- hohe Bedeutung für Boden und Wasser;	Die Möglichkeiten zur Ableitung des Oberflächenwassers werden während des Planverfahrens geprüft. Es ist zu prüfen, in wie weit eine Versickerung erfolgen kann. Weiterhin soll wie oben aufgeführt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein naturnahes Konzept über die Ausgestaltung von Gräben und die Nutzung vorhandener Gewässer eingebunden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes, Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen betrachtet (siehe Punkt 5.4 - Umweltteil)
a7-a8) Luft, Klima	unerheblich	dörflich geprägte Umgebung; geringe - mittlere Bedeutung Ackerflächen für die Frischluftentstehung;	stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung die jedoch nur kleinklimatisch wirksam wird; keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen; keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung;
a9) Landschaftsbild	erheblich	Umgebung der Ortslage Groß Schwansee entspricht einem landschaftlichem Freiraum mit hoher Bedeutung; Landschaftsbildraum: Ackerland des Klützer Winkels mit geringer bis mittlerer Bedeutung; (www.umweltkarten.mv-regierung.de) abwechslungsreiche Topographie mit	Zunahme der Zersiedelung der Landschaft; die östlich gelegene der sogenannten 1.Allee bildet derzeit die visuelle Grenze zum umgebenden Landschaftsraum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17.1 wird als Arrondierung der nordöstlichen Siedlungslage im Zusammenhang mit dem Schloßgut betrachtet

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		Höhenunterschieden von bis zu ca. 5 m ;	Generell mindert die niedrige Höhenlage die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild und war entscheidendes Kriterium für die Standortwahl Gelände steigt nach Süden hin an, höchst geeigneten Bereiche sind von der Bebauung ausgenommen. Minderung der Beeinträchtigungen durch Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes;

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete		Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum FFH- Gebiet minimal ca. 700 m;	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine direkten Auswirkungen zu erwarten;
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7 -a8;	unter Berücksichtigung von Vorschriften und Gesetzen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich unerheblich; Gebiet dient der Erholung
d) Umweltbezogene Ausw. auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	nicht betroffen	Bodendenkmale etc. im Plangebiet nicht bekannt	-
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	werden bei Einhaltung der gesetzliche Vorgaben als unerheblich eingeschätzt;
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor; Plangebiet als Flächen für Landwirtschaft dargestellt; Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig Landschaftsplan liegt nicht vor;	Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr.17.1 und 17.2 wird parallel die 4.Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
h) Erhaltung	nicht betroffen	-	-

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
bestmöglicher Luftqualität			
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht betroffen		Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden 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. Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die zusätzliche Erholungsnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Entwicklung als Tourismuserweiterungsraum.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Rastvögel, Reptilien und Amphibien wurden durch das Gutachterbüro Bauer vorgenommen, da nur von einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen wird. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Beitrag zum Umweltbericht)" (Stand: ENTWURF 23.Juli 2012) für die Bebauungspläne 17.1 und 17.2 der Gemeinde Kalkhorst des Gutachterbüros Bauer liegt vor und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand sowie die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht" des Gutachterbüros Bauer herangezogen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

"Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (bestedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) "Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden."

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro Bauer wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht" für die Bebauungspläne 17.1 und 17.2 der Gemeinde Kalkhorst vorbereitet. Nachfolgend werden die relevanten Inhalte zusammengefasst.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Das Gutachterbüro Bauer führte im Jahr 2011 zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel eine Bestandserfassung durch.

Es konnten im Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich 17.1 und 17.2) insgesamt 21 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um das Artenspektrum eines Siedlungsrandes mit Gehölzen bzw. einer halboffenen Agrarlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüsch und Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf den Randbereich bzw. die Übergangsbereiche zum Siedlungsraum bzw. den Bereich um die Allee. Es wurden keine Wertarten festgestellt. Alle festgestellten Brutvogelarten können als weniger störungsempfindlich eingestuft werden.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.

In der folgenden Tabelle werden alle 21 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Von allen in der Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise, das auf Revierbindung schließen lässt.

Id. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	VogelSchRL	BartschV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	X	Bg		V
3	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg		
4	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
6	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg		
7	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg		
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg		
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
10	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		
11	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg		
12	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
13	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg		
14	Rotkehlchen	<i>Erithacia rubecula</i>	X	Bg		
15	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
16	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
17	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg		V
18	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		
19	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	X	Bg		3
20	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg		
21	Graumammer	<i>Emberiza calandra</i>	X	Bg		3

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SUDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1
I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Art

Rastvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2011/2012. Da das Zug-/Rastgeschehen in dieser Periode aufgrund der Witterung nicht regulär abließ, erfolgt eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorhandenen Strukturen wie Reliefsituation, Lage von Störquellen und aktuellem Feldfruchtanbau.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr.17.1 besitzt potenziell eine Eignung als Nahrungsfläche für Gänse und Schwäne auf der Zugrast. Allerdings wird von den Tieren ohnehin ein Abstand von etwa 300 m zu Störelementen wie der Allee am Westrand und dem Siedlungsrand der Ortslage Groß Schwansee eingehalten. Zu weiteren Störelementen wie Waldrändern wird ebenfalls dieser Abstand eingehalten.

Entsprechend besitzt der Bereich des Vorhabens keine potenzielle Eignung als Äsungsfläche. Durch die Verschiebung der Siedlungsgrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung I/II/III wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberrich, Sellerie	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzstiefel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	

1. Gruppe	2. wiss. Artnamen	3. dt. Artname	4. Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand- Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf- Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	Luronium nalans	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	Pulsatilla patens	Finger- Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	Thesium ebroacteatum	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Teilerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in kleinen Tümpeln, die mit Wasserlinsen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (Rand von Bächen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Symperna paedisca	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heidbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Baumhöhlen – naturnahe Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1. Gruppe	2. wiss. Artnamen	3. dt. Artname	4. Relevanz im Plangebiet
Falter	Euphydryas maturina	Eschen- Scheckenfalter	ausgeschlossen werden. Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden bzw. betroffen sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ Moorzonen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Blauling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzen- schwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von Überschwemmungsbereichen natürlicher oder naturnaher Flussauen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form offene, trockenwarme Standorten mit grabbaren, unbewachsenen Böden, und zur Fortpflanzung gut besonnte, nicht oder kaum mit Pflanzen bewachsene Laichgewässer mit längerer Wasserführung und flachen Ufern vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut der Untersuchungen von BAUER sowohl in den Gewässern im Untersuchungsraum (UR) als auch in den Gewässern des angrenzenden Siedlungsraumes nachgewiesen werden. Nur im Gewässer 1 kann im UR als Reproduktionsstandort angenommen werden. Gewässer 2 wird durch das jährlich trockenfallen ausgeschlossen. Dem eigentlichen Vorhabengebiet kommt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat zu. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.
Lurche	Rana anvalis	Moorfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume in Form Nass- und Feuchtwiesen, Zwischen- und Niedermoore oder Erlen- und Birkenbrüche vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
Lurche	Rana	Springfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Lurche	dalmatina		in Form trockenen, lichten, krautreichen Laub- und Laubmischwäldern, die ein ausreichendes Angebot an Laichgewässern aufweisen, vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Diese Art meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume. Ein Vorkommen wurde nicht erfasst.
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Geeignete Biotope sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Das Vorkommen ist aufgrund fehlender, geeigneter Habitatstrukturen und Vernetzungselemente, nahezu ausgeschlossen. (siehe BAUER)
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis fransflederi	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus	
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	
Landsäuger	Castor fiber	Biber	
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	
Landsäuger	Felis silvestris	Wildkatze	
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Eventuelle baubedingte Vergrämnungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Es kann in der Erschließungsphase bis zur endgültigen Fertigstellung der Bebauung kann sich das Artenspektrum der Brutvögel verändern.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen. Der Grassaum unter der Allee ist in der Zeit von April bis August nicht zu mähen oder zu mulchen, da sich hier unter anderem die Gelege von Graumammer und anderen Arten befinden.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen.

Der potentielle Funktionsverlust (u.a. Wanderungsfunktion) für Amphibien und Reptilien wird durch die verbesserte Habitatqualität der Kleingewässer und umgebenden Vegetation minimiert bzw. kompensiert.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren (Lesesteinhaufen) in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern. (siehe BAUER "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Beitrag zum Umweltbericht)")

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder

zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17.2 und der damit verbundenen Schaffung eines Sondergebietes - Feriengebietes kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen.“

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregel“ 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 schriftweise 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.

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

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

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

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

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 12-17 m über HN. Das Gelände steigt nach Süden an. (siehe www.umweltkarten.de)

Untersuchungsraum, Lage und vorhandenen Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2 befindet sich östlich des Siedlungsraumes der Ortslage Groß Schwansee.

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung wird der planungsrechtliche Bestand der angrenzenden Bebauungspläne und deren Biotopkartierungen zugrunde gelegt sowie Informationen aus Luftbildern und Vor-Ort-Begehungen herangezogen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Groß Schwansee und der sogenannten 1. Allee.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst. Diese umfasst das Schloßgut Groß Schwansee.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

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

Tabelle 1- Naturschutzfachliche Wertstufen

Wertstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Wertestufung „0“ sind Kompensationsanforderungen je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbleibenden ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

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

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich inklusiver festgelegter Wirkzonen) liegenden Biotope bewertet. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Nördlich des Plangebietes schließen sich die Außenanlagen, welche durch einen älteren Baumbestand und extensiv gepflegte Grasbereiche geprägt. Deshalb wurden diese Bereiche als strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR) kartiert.

Weiter nördlich davon befinden sich größere Rasenflächen (PER), für welche zum Teil Ausstattungselemente wie Pavillons vorgesehen sind und einem generell intensiveren Pflegeregime unterliegen.

Im Rahmen des oben genannten Bebauungsplanes sind Teile als Sondergebiet-Hotel/ Fremdenbeherbergung festgesetzt. Dieses Sondergebiet wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.17.1 als Ferienhausbereich (PZF) kartiert.

Im Übergang zwischen den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen befindet sich eine Fläche mit relativ hohem Altbauanteil (PSA).

Die nordöstlichen, östlichen und südlichen angrenzenden Areale werden als Ackerflächen (ACL) genutzt.

Außerhalb der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Feldweg (OVU) mit einer Allee. (BAG-§ 19 NatSchAG). Der Feldweg wird von einem ca. 3 m breiten Kriechrasenstreifen (RHK) begleitet. Die Allee besteht im nördlichen Teil hauptsächlich aus Jungbäumen. Es wurden Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) aufgenommen. Alleen- bzw. Baumreihen sind nach § 19 NatSchAG geschützt. Der Feldweg ist größtenteils unbefestigt bzw. teilversiegelt.

Die Bereiche westlich des Feldweges werden als Ackerflächen genutzt (ACL). Innerhalb dieser Ackerflächen befindet sich ein Kleingewässer (SEL-§ 20 NatSchAG). Im Uferbereich ist durch Röhricht und Igelkolben geprägt (VRT-§ 20 NatSchAG). Am Gewässersaum sind Gehölze wie Silberweiden (*Salix alba*) vorhanden. Das Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation ist gemäß § 20 NatSchAG geschützt.

Nordwestlich des Plangebietes schließt sich ein Wohnbaugebiet (OER) an. Der Straßenraum ist durch Heckenpflanzungen und Einzelbäume geprägt. Die zugeordneten Gärten sind als Ziergärten (PGZ) ausgebildet.

Das Plangebiet selbst ist durch die ackerbauliche Nutzung geprägt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg (OVU), der unter anderen als Zuwegung für die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen genutzt wird.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer (SEL-§ 20 NatSchAG). Diese fällt zeitweise trocken. Der Uferbereich ist dicht bewachsen und wurde als Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX-§ 20 NatSchAG) aufgenommen. Hauptsächlich sind Weiden (*Salix ssp.*) zu finden. Aufgrund seiner Vegetation wird das Kleingewässer selbst als Wasserlinsen-, Froschlinsen- und Krebschieren-Schwebende (SEL) kartiert. Das Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation ist gemäß § 20 NatSchAG geschützt.

Tabelle 2- Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Kürzel	Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste	Status	K-Wert
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1			1
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke		2	§ 20	2,5
6.2.6	VRT	Rohrkolbenröhricht	2	1	§ 20	2,5
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	3	3	§ 20	4,5
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen		2		2
12.1.2	ACL	Lehm-Acker		1		1
13.3.2.	PER	Artenarmer Randbereiche	-			0,3
13.3.2.	PER	Artenarmer Schloßgut	-			0,5
13.4.1	PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage	3	2	(§18)	5
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-			0,4
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	-			0
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen		1/2		2
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet				0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, unversiegelt				0,1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt				0
14.7.5	OVL	Straße				0

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1, welcher in Anlage des Schloßguts umfasst, wurden zuvor verrohrte Gräben geöffnet. Diese wurden als **Gräben – mit intensiver Instandhaltung (FGB)** kartiert. Angrenzend an die Gräben befinden sich Baugebietes für die Hotel und Fremdenbeherbergung. Es wird ein Kompensationswert von 1 angesetzt.

Die beiden in den Geltungsbereichen vorhandenen Kleingewässer wurden aufgrund ihrer Vegetation als **Kleingewässer mit Wasserlinsen-, Froschbliss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke (SEL)** kartiert. Sie befinden sich inmitten intensiv genutzter Ackerflächen. Es wird ein Kompensationswert von 2,5 angesetzt.

Rohrkolbenröhricht (VRT) dominiert die Ufervegetation des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2 vorhandenen Kleingewässers. Es wurde Röhrichten des Ästigen Igelkolbens, Ufer-Staudenfluren und Ufergehölzen wie Silberweide (*Salix alba*) kartiert. Das Kleingewässer ist umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

Ein **Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)** ist im Uferbereich des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.1 befindlichen Kleingewässers kartiert worden. Das Kleingewässer ist umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen. Zeitweise kommt es zum vollständigen Austrocknen des Kleingewässers. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 4,5 angesetzt.

Der **Kriechrasen (RHK)** ist stark durch die Lage in einem stark anthropogen überformten Raum geprägt. Dieser wird auf der einen Seite durch Ackerflächen und auf der anderen Seite durch die Lage entlang des Feldweges begrenzt und in seiner Ausbreitung beschränkt. Durch die angrenzenden Nutzungen bietet sich wenig Entwicklungsraum. Deshalb wird ein unterer Kompensationswert von 2 angesetzt.

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

Entlang des oben beschriebenen Grabens und an Fahrbahnrandem ist **Artenarmer Zierrasen (PER) - Randbereiche** kartiert worden. Aufgrund der Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich sowie der relativen Artenarmut wird ein Kompensationswert von 0,3 verwendet.

Innerhalb der Parkanlage des Schloßguts wurde **Artenarmer Zierrasen (PER) - Schloßgut** kartiert. Es handelt sich um einen relativ stark genutzten Bereich, in welchen das Aufstellen von Ausstattungsgegenständen wie Pavillons zulässig ist. Es wird ein Kompensationswert von 0,5 angesetzt.

Die **strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR)** ist geprägt durch einen relativ hohen Anteil von Altbäumen. Anthropogene Vorbelastungen sind durch die östlich angrenzenden Ackerflächen sowie die westlich bzw. südwestlich vorhandene Bebauung, Erschließung und Parkplätze (Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1) gegeben. Es aus den beschriebenen Gründen ein Kompensationswert von 5 verwendet.

Innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3.2 sind Gartenbereiche festgesetzt worden. Diese sind als **Zierrasen (PGZ)** aufgenommen. In den Zierrasen überwiegen intensiv gepflegte Bereiche mit Zierrasen und -gehölzen. Es wird ein Kompensationswert 0,4 verwendet.

Im Übergang zwischen den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen befindet sich eine Fläche mit relativ hohem Altbauanteil. Diese wurde als **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)** kartiert. Anthropogene Beeinträchtigungen sind durch die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Es wird ein Kompensationswert von 2 verwendet.

Für die **Straßen (OVL)** und anderen **versiegelten Verkehrsflächen (OVW)** wird ein Kompensationswert von 0 verwendet.

Für die **unversiegelten bzw. teilversiegelten Wirtschaftswege (OVU)** wird ein Kompensationswert von 0,1 angesetzt.

Die als **verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OER)** kartierten Bereiche umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung usw. auch einen Anteil unversiegelter Bereiche. Deshalb wird ein Kompensationswert von 0,2 zugeordnet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagenbedingte Wirkungen

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

Betriebsbedingte Wirkungen

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

Hier sind insbesondere die geschützten Grünstrukturen innerhalb und angrenzend das im Plangebiet zu nennen. Dazu zählen das vorhandene Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation und die Allee.

Es sind Verbesserungen des Zustandes des Kleingewässers im Hinblick an die Habitatsfunktion für Amphibien bzw. Reptilien vorgesehen.

Die 1. Allee bleibt erhalten. Zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17.1 ist eine Querung der Allee unumgänglich. Es wurde bewusst für die Querung eine Stelle mit zwei Jungbäumen gewählt. Es ist vorgesehen diese Jungbäume umzusetzen. Hierzu fanden bereits Absprachen mit der zuständigen Naturschutzbehörde statt. Die Umsetzung der Bäume soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17.2 erfolgen.

Es sind weitere Maßnahmen wie die Schaffung von Gehölz- und Baumstrukturen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, um Habitatverluste für die relevanten Artengruppen von Brut- und Rastvögel, Amphibien und Reptilien auszugleichen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17.1 wird ein Teil der umgebenden freien Landschaft genutzt. Derzeit fungiert die 1. Allee als visuelle Grenze zwischen Ortslage und freier Landschaft. Die Planung wird als Arrondierung der nordöstlichen Siedlungslage im Zusammenhang mit dem Schloßgut betrachtet.

Die Lage des Plangebietes wurde vorab untersucht und abgewogen. Detaillierte Ausführungen sind in der "Variantenuntersuchung – Standortalternativen" zu finden, die als Anlage dieser Begründung beigelegt ist. Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl des hier vorliegenden Standortes war u.a. die höhenmäßig niedrigere Lage. Damit sind weniger starke Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Abgrenzung der Wirkzonen

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

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche

(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Für den Bebauungsplan Nr. 17.1 um das Baugebiete zwei Wirkzonen festgelegt. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone von 50 bis 100 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen haben.
(siehe Bestandsplan)

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das vorhandene Bebauung, Stellplätze und damit verbundene Erschließungen stellen anthropogenen Störquelle dar. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen. Bereich mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde aufgrund der westlich angrenzenden Bebauung ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet. Für die übrigen Bereiche wird ein einheitlicher Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 angesetzt.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotoptverlust mit Flächenversiegelung, Biotoptverlust und Biotoptbeeinträchtigung

In der Tabelle 3 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA= A x (K+Z) x KF)
Lehm- bzw Tonacker (ACL)					
Sondergebiete SO-FG Teilbereiche A	1.750	1	0,5	0,75	1.968
Sondergebiete SO-FG Teilbereiche B	5.332	1	0,5	1	7.998
Straßen- bzw. Parkflächen Teilbereiche A	613	1	0,5	0,75	690
Straßen- bzw. Parkflächen Teilbereiche B	1.532	1	0,5	1	2.298
Geh- und Radweg	101	1	0,5	0,75	114
Zusätzliche Versiegelung in m²	9.328	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFA			13.067

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Bei zukünftig teilversiegelten Flächen wird ein Zuschlag von 0,2 verwendet, sofern diese nicht vorher versiegelt waren.

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA= A x K x KF)
Lehm- bzw Tonacker (ACL)				
Sondergebiete SO-FG Teilfläche A	4.082	1	0,75	3.062
Sondergebiete SO-FG Teilfläche B	12.441	1	1	12.441
Gesamtfläche Biotopverlust in m²	16.524	Gesamteingriff Biotopverlust in m² KFA		15.503

Tabelle 5 – Minimierung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgesamt (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KF _A = A x M x KF)
Lehm- bzw Tonacker (ACL)				
Sondergebiete SO-FG Teilfläche A	4.082	-0,5	0,75	-1.531
Sondergebiete SO-FG Teilfläche B	12.441	-0,5	1	-6.221
Gesamtfläche Minimierung in m²	16.524	Gesamteingriff Minimierung in m²		-7.751

Für die Baugebiete wurde eine Grundflächenzahl festgesetzt, die den Anteil der versiegelten Flächenanteile innerhalb des Baugebietes regelt. Für die nicht versiegelten bzw. überbauten Anteil der Baugebiete ist der Funktionsverlust in Bezug zum Bestandsbiotop zu bilanzieren. Es wird davon ausgegangen, dass die späteren Freiflächen der Baugebiete mindestens einen Kompensationswert von 0,5 erreichen.

Tabelle 6 – Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation (KF _A = A x K x W)
Wirkzone 1				
Strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR)	1.683	5	0,2	1.683
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	438	4,5	0,2	394
Wasserinseln-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)	106	2,5	0,2	53
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1504	2	0,1	301
Wirkzone 2				
Strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR)	2.638	5	0,05	660

Rohrkolbenröhricht (VRT)	532	2,5	0,05	53
Wasserinseln-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)	158	2,5	0,05	16
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1505	2	0,05	151
Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)	618	2	0,05	62
Gesamtfläche Biotopbeeinträchtigung in m²	9.182	Gesamteingriff Beeinträchtigung in m² KFA		3.327

Wirkzone 1

Innerhalb der Wirkzone 1 (17.1) werden Teile der Parkanlage des Schlossguts (PPR), ein Kleingewässer (SEL) mit umgebenen Gehölzsaum (VSX) und ein Kriechrasenstreifen (RHK) entlang des Feldweges betrachtet, welches entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft.

Die strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR) ist geprägt durch einen relativ hohen Anteil von Altbäumen. Die Parkanlage erfüllt wichtige Aufgaben als hochwertiger Lebensraum, Teil des Biotopverbundes und schafft einen landschaftsgerechten Übergang zwischen Siedlungsfläche und freiem Landschaftsraum sowie als Erholungsraum für den Menschen. Es aus den beschriebenen Gründen ein Kompensationswert von 5 verwendet. Anthropogene Vorbelastungen sind durch die östlich angrenzenden Ackerflächen sowie die westlich bzw. südwestlich vorhandene Bebauung, Erschließung und Parkplätze gegeben. Eine Gehölzpflanzung zwischen der geplanten Bebauung und der Parkanlage mindert die Auswirkungen. Es wird ein Wirkfaktor von 0,2 verwendet.

Das südöstlich der geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Nr.17.1 vorhandene Kleingewässer (SEL) führt nur temporär Wasser. Das Kleingewässer spielt als hochwertiger Lebensraum oder Teil des Biotopverbundes eine eher untergeordnete Rolle. Eine Nutzung als Laichgewässer konnte im Rahmen der Artenschutzkartierung nicht festgestellt werden.

Das Kleingewässer wurde aufgrund ihrer Vegetation als Kleingewässer mit Wasserinseln-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL) kartiert. Es wird ein Kompensationswert von 2,5 angesetzt. Anthropogene Beeinträchtigungen sind durch die umgebenden intensiv genutzter Ackerflächen gegeben. Es wird ein Wirkfaktor von 0,2 verwendet.

Ein Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) ist im Uferbereich des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.1 befindlichen Kleingewässers vorhanden. Wie bereits beschrieben kommt es zeitweise zum vollständigen Austrocknen des Kleingewässers. Der Gehölzsaum befindet sich in einer isolierten Situation inmitten intensiv genutzter Ackerfläche. Es wird ein Kompensationswert von 4,5 angesetzt. Um das Kleingewässer ist eine naturräumliche Einbindung durch Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen vorgesehen, welche den Eingriff durch die geplante Bebauung mindern. Es wird ein Wirkfaktor von 0,2 verwendet.

Beidseitig des Feldweges ist jeweils ein Streifen Kriechrasen (RHK) zu finden. Diese sind stark durch die Lage im stark anthropogen überformten Raum geprägt. Durch die Lage zwischen der Fahrbahn und den intensiv genutzten Ackerflächen ist er in seiner Ausbreitung beschränkt. Der hier beschriebene Biotyp erfüllt derzeit Funktionen als Habitat für Brutvögel. Es wird ein Kompensationswert von 2 angesetzt. Die Planung sieht entlang des Feldweges einen 5 m breiten Saumstreifen, welcher die negativen Auswirkungen mindert. Es wird ein Wirkfaktor von 0,1 verwendet.

Wirkzone 2

Westlich der Allee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2 befindet sich ein Kleingewässer, welches aufgrund seiner Vegetation als Kleingewässer mit Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdaube (SEL) kartiert wurde. Das Kleingewässer erfüllt wichtige Lebensraumfunktionen z.B. für verschiedene Amphibien. Es befindet sich inmitten intensiv genutzter Ackerflächen. Es wird ein Kompensationswert von 2,5 angesetzt. Der Eingriff der geplanten Bebauung wird die geplanten Grünstrukturen im Umfeld der Umgebung gemindert. Aufgrund der beschriebenen anthropogenen Vorbelastung und Entfernung zum Plangebiet wird ein Wirkfaktor von 0,05 angenommen.

Rohrkolbenröhricht (VRT) dominiert die Ufervegetation des eben beschriebenen Kleingewässers. Es wurde Röhrichten des Ästigen Igelkolbens, Ufer-Staudenfluren und Ufergehölzen (Silberweide) kartiert. Die Vegetation erfüllt wichtige Aufgaben als hochwertiger Lebensraum, Teil des Biotopverbundes. Es wird ein Kompensationswert von 2,5 angesetzt. Die Umgebung ist von intensiv genutzten Ackerflächen. Um das Kleingewässer mit seiner Ufervegetation sind weitere Grünstrukturen geplant, welche zu einer Minderung des Eingriffs durch die Bebauung beitragen. Es wird aus den beschriebenen Gründen und der Entfernung zum Kleingewässer ein Wirkfaktor von 0,05 angenommen.

Für den ruderalen Kriechrasen (RHK) gelten die unter Wirkzone 1 beschriebenen Bedingungen. Aufgrund der höheren Entfernung wird ein Wirkfaktor von 0,05 verwendet.

Im Übergang zwischen den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen befindet sich eine Fläche mit relativ hohem Altbäumenanteil. Diese **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)** erfüllt wichtige Funktionen als Abgrenzung bzw. Übergang zur freien Landschaft. Anthropogene Beeinträchtigungen sind durch die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Es wird ein Kompensationswert von 2 verwendet. Aufgrund der beschriebenen Beeinträchtigungen und der Entfernung zum Plangebiet wird ein Wirkfaktor von 0,05 verwendet.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen Teil der bisher unbebauten freien Landschaft. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes schließt sich das Schloßgut mit Außenanlagen und

Hotel- und Fremdenbeherbergungsbereichen an. Die geplante Entwicklung wird als Arrondierung der Siedlungslage betrachtet.

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

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Ausführungen zum Artenschutz sind unter Punkt 6.3 ausgeführt.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Das Plangebiet schließt sich westlich an den Siedlungsraum von Groß Schwansee an.

Nördlich schließt sich das Schloßgut mit weitläufigen Parkanlagen an und Hotel- und Fremdenbeherbergungsbereichen an.

Die übrige Umgebung und das Plangebiet selbst sich durch strukturarmer Ackerflächen charakterisiert in leicht welligem Gelände.

Mit der Herstellung der Ferienhausanlage werden auch grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die das Plangebiet in den Landschaftsraum einbinden bzw. eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft schaffen.

Zur Abgrenzung des Plangebietes sind Gehölzpflanzungen, welche mindestens als 3-reihige Hecke ausgebildet sind, vorgesehen. Diese Pflanzungen schaffen u.a. einen visuellen Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich außerdem in einer niedrigen Höhenlage, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ohnehin als eher gering eingeschätzt werden.

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

Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von geschützten Bäumen im Straßenbereich

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand an gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen. Die sogenannte 1. Allee verläuft entlang der östlichen der Plangebietsgrenze. Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Quering der Allee unumgänglich. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde statt. Der Ausgleich für die 2 zu beseitigenden Bäume wird im Rahmen der fortschreitenden Planung (Entwurfsphase) der Aufstellung des Bebauungsplanes 17.2 betrachtet werden. Es ist die Umsetzung von zwei Jungbäumen geplant.

Die vorgesehenen Baumaßnahmen sollen unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien zum Schutz der Bäume erfolgen. Entsprechende Schutzmaßnahmen wie Wurzelschutz- oder Stammschutzmaßnahmen sind der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Tabelle 7 - Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	13.067
Biotopeverlust	15.503
Minimierung	-7.751
Wirkzonen	3.327
Multifunktionaler Gesamteingriff: 24.146	

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 24.146 m² KfA.

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

5.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme – KM1

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht. Durch die Heckenpflanzung wird der Straßenraum gegliedert.

Kompensationsmaßnahme – KM2

An zentraler Stelle im Wendekreis ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes.

Kompensationsmaßnahme – KM3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Die Parkfläche strukturiert den Siedlungsraum und besitzt Aufenthaltscharakter mit Erholungswert.

Kompensationsmaßnahme – KM4

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist geplant hier die Oberflächenentwässerung der Baugebiete der Baubauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 zu integrieren.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der

angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Durch die Heckenpflanzung wird ein Übergang von Siedlungsrand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft und parkartigen Flächen geschaffen.

Kompensationsmaßnahme – KM5

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m.

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Durch die Heckenpflanzung werden bebaute Gebiete gegliedert.

Kompensationsmaßnahme – KM6

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist das Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (§20-NWWM04876) zu entschlammen. Die Bestandsgehölze auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiegerecht zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Landlebensräumen bzw. Migrationskorridoren für Amphibien und Reptilien sind Winterquartiere anzulegen.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen und um die Gewässer angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.6 und III.1 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum insbesondere für Amphibien und Reptilien geschaffen. Die Wiesenflächen bilden gleichzeitig einen weichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft und dienen als Migrationskorridor für oben genannte Arten.

Kompensationsmaßnahme – KM7

Entlang der Allee ist ein 5 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) vorzusehen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (1x jährliche Mahd).

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum, insbesondere für Brutvögel, geschaffen. Der Saumstreifen gliedert den Raum entlang der Allee.

Minimierungsmaßnahme – M1

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Minimierungsmaßnahme – M2

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen der Amphibien/ Reptilien ist auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.

Minimierungsmaßnahme – M3

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien ist auf Mahd- und Mulcharbeiten und sonstige diese Artengruppen beeinträchtigenden Pflegearbeiten während der Brutzeit von Vögeln und in den Zeiträumen der Migration von Amphibien und Reptilien zu verzichten

5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der fortschreitenden Planung werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen.

Für den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17.2 wird von einem Kompensationsüberschuss ausgegangen. Vorzugsweise soll dieser Überschuss für die Begleichung des Kompensationsdefizites angerechnet werden.

In Bezug auf Ausgleichsflächen gab es bereits Anregungen aus der Gemeinde eine Trockenwiese mit u.a. Küchenschellen in der Nähe der Gedenkstätte am Birkenkreuz aufzuwerten. Dazu sind weitere Absprachen über Qualität und Quantität der zur Verfügung stehen Fläche durch die Gemeinde mit der zuständigen Behörde vorgesehen.

5.5.3 Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 8 – Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmaßnahme - KM1	782	1	1	0,8	626
Kompensationsmaßnahme - KM2	25	1	1	0,6	15
Kompensationsmaßnahme - KM3	333	2	2	0,8	233
Kompensationsmaßnahme - KM4	2.626	2	2	0,9	4.727
Kompensationsmaßnahme - KM5	2.283	2	2	0,9	3.653
Kompensationsmaßnahme - KM6	2.307	2	2	0,8	3.691
Kompensationsmaßnahme - KM7	3.638	2	2	0,8	5.821
Kompensationsüberschuss B-Plan Nr.17.2					1.114
Gesamt					20.336

5.5.4 Gesamtbilanzierung

Tabelle 9 – Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus:
Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	- internen Kompensationsmaßnahmen - externe Kompensationsmaßnahmen (Kompensationsüberschuss B-Plan Nr.17.2)
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf)	Flächenäquivalent Planung
24.146 m²	20.336 m²

Durch die Festlegung weiterer geeigneter externer Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der fortschreitenden Planung wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst angestrebt. Es sind geeignete Maßnahmen zu finden um das ermittelte Defizit von 3.810 m² KFA auszugleichen.

5.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Anpflanzungen vorgesehen, die im Text (Teil B) festgesetzt sind:

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
- Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
- Sträucher- 125/150 cm.

- Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis), Rot-Buche (Fagus sylvatica),

- Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),

Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'),
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*).

Sträucher
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Hundrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* spp.).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. (Kompensationsmaßnahmen – KM1)

Für die festgesetzten beispielhaften Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden. (Kompensationsmaßnahmen - KM2)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden. (Kompensationsmaßnahmen - KM3)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberflächenentwässerung der Baugebiete der Baubauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 ist hier zu integrieren. (Kompensationsmaßnahmen - KM4)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen - KM5)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölz- und Biotopbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme – KM1

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme – KM2

An zentraler Stelle im Wendekreis ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme – KM3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden.

Kompensationsmaßnahme – KM4

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberflächenentwässerung der Baugebiete der Baubauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 ist hier zu integrieren.

Kompensationsmaßnahme – KM5

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM6

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist das Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (§20-NWMO4876) zu entschlammen. Die Bestandsgehölze auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Landlebensräumen bzw. Migrationskorridoren für Amphibien und Reptilien sind Winterquartiere anzulegen.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen und um die Gewässer angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM7

Entlang der Allee ist ein 5 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) vorzusehen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (1x jährliche Mahd).

Minimierungsmaßnahme – M1

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Minimierungsmaßnahme – M2

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen der Amphibien/ Reptilien ist auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.

Minimierungsmaßnahme – M3

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien ist auf Mahd- und Mulcharbeiten und sonstige diese Artengruppen beeinträchtigenden Pflegearbeiten während der Brutzeit von Vögeln und in den Zeiträumen der Migration von Amphibien und Reptilien zu verzichten.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde die aktuelle, d.h. landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich bestehen bleiben.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 und 17.2 der Gemeinde Kalkhorst wurden Potentiale für die Entwicklung für die Schaffung eines Baugebietes für Ferienwohnen in der Ortslage Groß Schwansee untersucht. Hierbei wurden 6 potentielle Teilflächen identifiziert.

Detaillierte Ausführungen zu einer Bewertung der einzelnen Teilflächen sind in der Anlage "Variantenuntersuchung-Standardalternativen" zu finden.

Die favorisierten Teilflächen 4 und 6, welche sich östlich des Siedlungsraumes befinden, sind Grundlage für die Ausweisung der Geltungsbereiche für die Bebauungspläne 17.1 und 17.2.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltdaten.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. 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.
Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

9.

Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.17.1 der Gemeinde Kalkhorst in der Ortslage Groß Schwansee mit Ferienhausnutzung mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Weitere geeignete Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der fortschreitenden Planung und einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festgelegt werden.

TEIL 3 Ausfertigung

10.

Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.17.1 der Gemeinde Kalkhorst für die bauliche Erweiterung östlich der 1.Allee in der Ortslage Groß Schwansee wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Dietrich Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

11.

Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kalkhorst durch:

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