

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage für Stadt Dassow	Vorlage-Nr: VO/4/0722/2013 - 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. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet zwischen Lindenstraße und 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	<table><tr><th colspan="3">Abstimmung:</th></tr><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Abstimmung:			Ja	Nein	Enth.			
Abstimmung:										
Ja	Nein	Enth.								

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat auf ihrer Sitzung der Gemeindevertretung am 15. Mai 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17.2 gefasst und mit Beschluss vom 12.02.2013 den Vorentwurf gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt.

Das vollständige Beteiligungsexemplar zum Vorentwurf ist in der Anlage beigelegt. Eine Zusammenfassung wesentlicher Inhalte entspricht dem Sachverhalt aus der Vorlage zum Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst.

Auch hier wird die Stadt Dassow mit dem Vorentwurf frühzeitig am Aufstellungsverfahren als Nachbargemeinde beteiligt und um Äußerung, insbesondere auch zu Umfang und Detailierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange innerhalb eines Monats gebeten.

Gleichzeitig wird die Stadt Dassow informiert, dass der Bebauungsplan Nr. 17.2 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. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet zwischen Lindenstraße und 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:

Beteiligungsexemplar – Vorentwurf B-Plan Nr. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

Amt Klützer Winkel

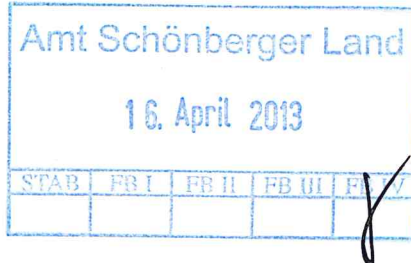
Der Amtsvorsteher

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. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet zwischen Lindenstraße und 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 15. Mai 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 in Groß Schwansee für Flächen östlich der Lindenstraße und 1. Allee gefasst. Auf ihrer Sitzung am 12. Februar 2013 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.2 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


Schnitt
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

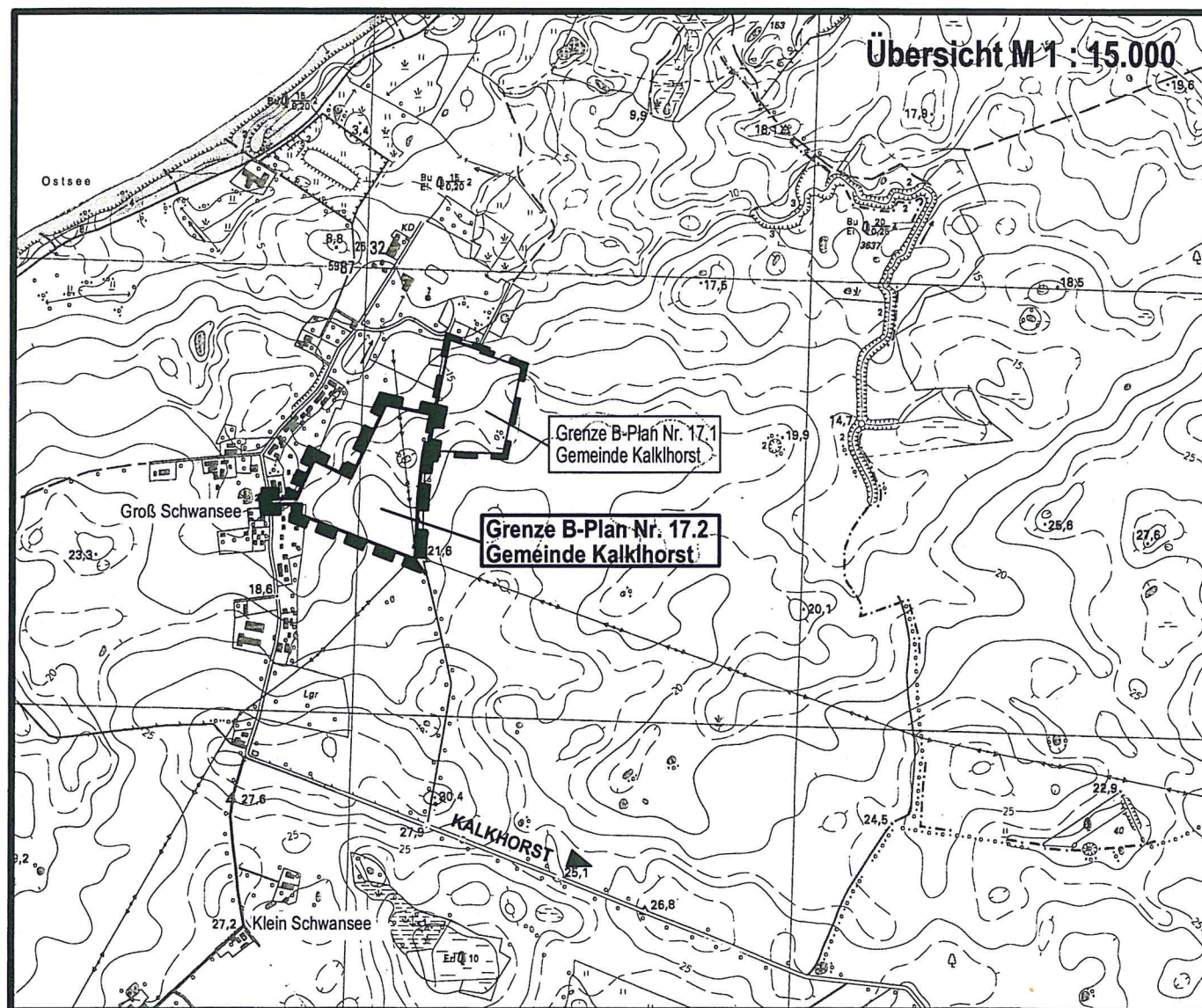
Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Konto-Nr.: 1000037343
BLZ: 140 510 00

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. 17.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND 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



Grenze des B-Planes Nr. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst

BESTANDSPLAN

Symbol	Code	Bezeichnung
	BAG 2.5.1	Geschlossene Allee (§19)
	FGB 4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung
	SEL 5.4.3	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwebematten
	VRT 6.2.6	Röhrkolbenröhricht
	RHK 10.1.4	Ruderaler Kriechrasen
	ACL 12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker
	AGS 12.2.4	Streuobstwiese
	PER 13.3.2	Artenarmer Zierrasen
	PGN 13.8.3	Nutzgarten
	PGZ 13.8.4	Ziergarten
	PSA 13.10.1	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
	OER 14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbgebiet
	OVF 14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg
	OVU 14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
	OVW 14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
	OVL 14.7.5	Straße
		Wirkzone 1 - 50m
		Wirkzone 2 - 100m

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE
DARSTELLUNG DES BESTANDES**

Planungsstand:

12. Februar 2013

VORENTWURF



B-Plan Nr. 17.1

B-PLAN NR. 17.1 DER
GEMEINDE KALKHORST



M 1 : 1.500

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE
- Städtebauliches Konzept -

Planungsstand: 12. Februar 2013 VORENTWURF

M 1 : 1.500

B-PLAN NR. 17.1 DER GEMEINDE KALKHORST

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO FG1 bis SO FG4
Art der Nutzung	SO - Sondergebiet Feriengebiet gem. §10 (2) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,20
Bauweise	$\triangle_{ED}^0$
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 50° - 60°

339/1

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE

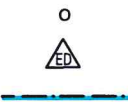
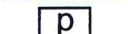
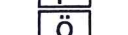
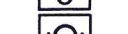
Planungsstand:

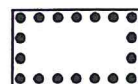
12. Februar 2013

VORENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. Par. 10 Abs. 2 BauNVO) mit lfd. Nr.	Par. 9 (1) 1 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,20	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,20	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH _{max} = 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} = 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
BAUWEISE		
	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich (vorh. landwirtschaftlicher Weg)	
	Verkehrsberuhigten Bereich - Mischverkehrsfläche	
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünflächen	
	Schutzgrün	
	Graben	
WASSERFLÄCHEN		
	Wasserfläche	Par. 9 (1) 16 BauGB
	Wasserfläche, hier : Graben	
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für Kompensationsmaßnahmen KM1 bis KM5	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN		
	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



Erhaltungsgebot für Bäume, Allee geschützt nach § 19 NatSchAG M-V



Erhaltungsgebot für Bäume, umzusetzende Allee-Bäume (geschützt § 19 NatSchAG M-V)



Erhaltungsgebot für Bäume



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



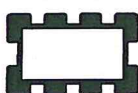
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

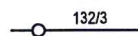
Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst

Par. 9 (7) BauGB

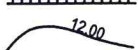
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



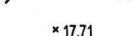
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



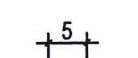
vorhandene Böschung mit Grabenverlauf



Höhenlinie mit Angaben in Metern



Höhenangaben ü HN



Bemaßung in Metern



Kennzeichnungen der Teilbereiche des Sondergebietes, "Feriengebiet" mit lfd. Nr.



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Gewässerrandstreifen, hier 5m (§ 38 WHG)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 40° - 46°

Dachneigung (DN) zwischen 40° - 46°

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. 17.2 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Kalkhorst, den

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. 17.2 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. 17.2, 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 ausgelegt. 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. 17.2, 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. 17.2 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. 17.2 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. 17.2 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND 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. 17.2 für das Gebiet zwischen Lindenstraße und 1. Allee in Groß Schwansee, 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: 17.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENSTRAßE UND DER 1. ALLEE IN GROß SCHWANSEE

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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.

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 Feriengebiet 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)

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

6.2 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. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

9. 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.

10. 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)

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 Hartdacheindeckung 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. Elozierungen 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.

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

Sträucher

Eingrifflicher Weissdorn (Crataegus monogyna),
Zweiggrifflicher Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Roter Hartiegel (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* spp.).

- 1.2 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)
- 1.3 Für die beiden Alleebäume im Bereich der Zufahrt zu den östlich und westliche gelegenen Baugebieten ist ein Umpflanzen vorzunehmen. Der Standort ist im Rahmen der fortschreitenden Planung festzulegen. Die erfolgreiche Entwicklung der Bäume an den neuen Standorten ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleebäume nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochsiamm, STU 18-20 cm zu ersetzen.
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 artgleich 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 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 - KM3)
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**

Auf der Verkehrsinsel ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.

4.3 **Kompensationsmaßnahme – KM3**

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.

4.4 **Kompensationsmaßnahme – KM4**

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation des Kleingewässers (§20-NWMO4870) 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 überwinterten Tiere schädigen können.

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

4.5 **Kompensationsmaßnahme – KM5**

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

4.6 **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.

4.7 **Minimierungsmaßnahme – M2**

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

4.8 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 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 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 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.

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. Nöigenfalls 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.

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. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten.

8. 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.

9. ENTWICKLUNGSPFLEGE

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

10. 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 Grauammer und anderen Arten befinden.

Bei Erarbeiten 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.

11. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

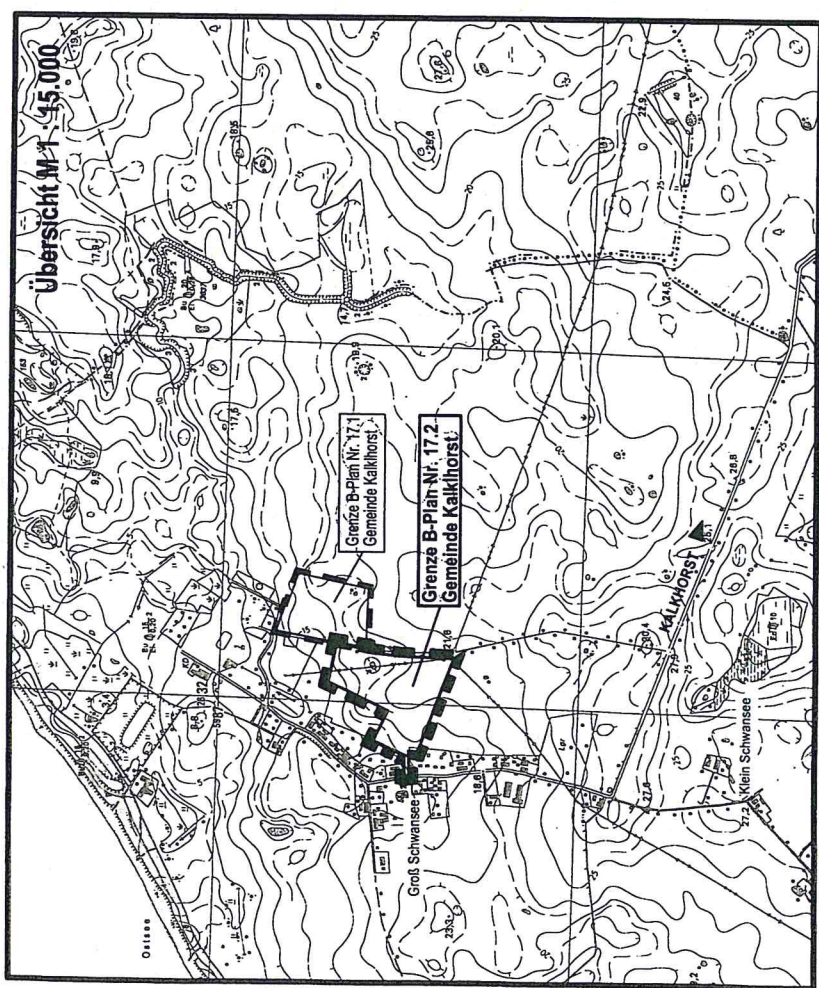
Bei Bedarf werden erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren bestimmt.

BEGRÜNDUNG
ZUR SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS GEBIET
ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND 1. ALLEE IN GROSS SCHWANSEE

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst über das Gebiet zwischen Lindenstraße und 1. Allee in 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	11
4.5	Flächennutzungsplan	12
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	21





Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grävesmühlen
Tel. 03881/7705-0
Fax 03881/7705-50

Planungsstand: 12. Februar 2013

VORENTWURF

7.6	Zahl der Wohnungen	22
7.7	Von der Bebauung freizuhalten Flächen - Sichtflächen	22
7.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	22
7.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	23
7.10	Verkehrsflächen	23
7.11	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	29
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	31
12.6	Abfallentsorgung	31
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 Schiffsfahrtszeichen	35
15.7	Gewässerrandstreifen	35
15.8	Zeitraum für die Realisierung von Begrünnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	36
15.9	Entwicklungspflege	36
15.10	Artenschutzrechtliche Belange	36
15.11	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	40
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	40
5.1.1	Bewertungsmethodik	40
5.1.2	Vorbelastungen	41
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	42
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	48
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	48
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	48
5.3.3	Relevanzprüfung	49
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	56
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	57
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	58
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	58
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	59
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	71
5.5.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	71
5.5.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	74
5.5.3	Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen	74
5.5.4	Gesamtbilanzierung	75
5.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	75
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	78
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	78
8.	Zusätzliche Angaben	78
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	78
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	79
9.	Zusammenfassung	79
TEIL 3 Ausfertigung		81
1.	Beschluss über die Begründung	81
2.	Arbeitsvermerke	81

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 Prantshagen 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 Ortsteile insgesamt umzugestalten. Auf ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bestehenden 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 Ortsteile 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 Ortsteile ist auch weiterhin beabsichtigt. Im Zuge der Dorferneuerungsplanung hat die Gemeinde ihre Zielsetzungen für die Ortsteile 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 Dauerwohnungen 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. Beispielsweise ist hier der alljährliche Weihnachtsmarkt, für den die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine neue Nutzung erhalten haben.

Darüber hinaus ist es gewünscht, im dorfsentralen 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. Nunnmehr ist es notwendig, Erweiterungsflächen für eine ergänzende Freizeitwohn- und Ferienwohnbebauung 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. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Osten des Gemeindeteils Groß Schwansee östlich der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und westlich 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 weiterer Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst zeitgleich aufgestellt. Dieser befindet sich östlich der 1. Allee.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die 1. Allee,
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch die Lindenstraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. durch die rückwärtige Grenze der Bebauung an der Lindenstraße.

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. 17.2 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. 17.2 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. 17.2 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 (Bauordnungsverordnung - 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 nördlich 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 zugeordnet.
- 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 Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen 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 Klützer 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

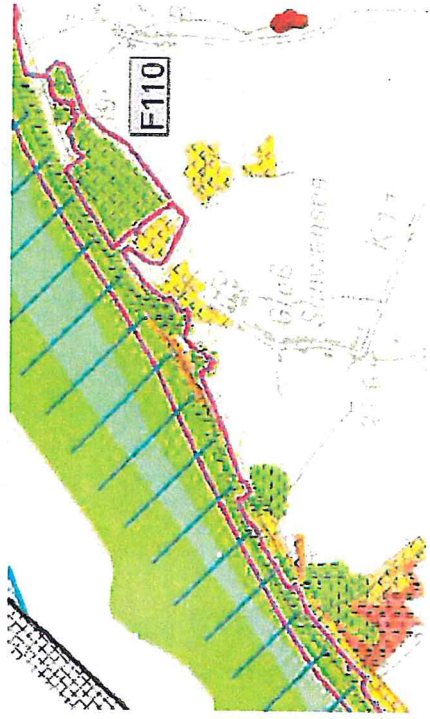
Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt.

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).



- 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 2000) 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 steigt in südliche Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu ca. 7 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 6.4.2 "Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen" im Umweltteil zu finden.

Innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Lindenstraße und der sogenannten 1. Allee östlich der Ortslage Groß Schwansee.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein gemäß § 20 NatSchAG geschütztes Kleingewässer mit dazugehöriger Ufervegetation zu finden. Der Uferbereich besteht aus Röhricht und Gehölze wie Weiden (*Salix spp.*).

Die Allee ist nach § 19 NatSchAG geschützt und besteht hauptsächlich aus jungen Kastanien (*Aesculus hippocastanum*).

Umgebung des Plangebietes

Westlich und nördlich schließt sich die Siedlungslage mit hauptsächlich Wohnbebauung und dazugehörigen Gartenflächen an.

Weiter nördlich ist das Schloßgut Groß Schwansee mit den dazugehörigen Außenanlagen und Nebenanlagen wie Stellplätzen zu finden.

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 je einer 1 Wohneinheit 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 Bauleitplanungen (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 Landschaftserlebnis 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 landschaftliche 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 abzwweigende 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 einzufügen 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 Schlossbereich 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 Wendepunkt 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 Ferienwohngebiete 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 Betriebspersonen, 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 (Feringäste) 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 Wochenendausnutzung 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 SO-FG 1 bis SO-FG 4 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 Reetdächer = 4,30 m)

- der max. zulässigen Firsthöhe (max. FH = 9,50 m, max. FH nur für Reetdächer = 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 Ferienggebiet 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 Ferienggebiet 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 Ferienggebiet 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 Ferienggebiet wird noch im Laufe des Aufstellungsverfahrens konkret ermittelt und soll ggf. grundstücksbezogen festgesetzt werden.

Höhenunterschiede liegen auf Grund der Geländeformung 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 Gebäuseite und einer Tiefe von 1,50 m zulässig."

Für das festgesetzte Sondergebiet Ferienggebiet 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 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."

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 Haupterschließungsstraße beträgt somit mindestens 5m, von den untergeordneten Wegen für die hinter liegenden Grundstücke mindestens 3m. 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 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen

"Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur."

Die Festsetzung wird unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Bauleitplanung aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass Flächen von Bebauung generell freigehalten und Bewuchs nur im Rahmen der Festsetzung werden.

7.8 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 Boden ist zu erhalten. Diese Festsetzung dient der weitestmöglichen Erhaltung der bestehenden Geländetopografie. Konkretisierungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens vorgenommen.

7.9 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- und 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.

7.10 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes nur für die Achse zur Haupterschließung des Feriengbietes sowie im Bereich der Querung der 1. Allee. Ansonsten wird für die Stichwege auf den vorhergehenden Abschnitt 7.9 verwiesen.

Die Haupterschließungsachse 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.

Der Bereich der 1. Allee wird als vorhandener landwirtschaftlicher Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

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

7.11 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, dass 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 Hartdacheindeckung 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 sind unter Berücksichtigung der dörflichen Situation getroffen und stellen so einen Bezug des Plangebietes zum dörflichen Siedlungsgefüge her.

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,
- Dacheindeckung,
- 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 Harteindeckung 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.

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 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* 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 beiden Alleebäume im Bereich der Zufahrt zu den östlich und westliche gelegenen Baugebieten ist ein Umpflanzen vorzunehmen. Der Standort ist im Rahmen der fortschreitenden Planung festzulegen. Die erfolgreiche Entwicklung der Bäume an den neuen Standorten ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleebäume nach der Umpflanzung sind diese atgleich in der Qualität Hochstamm, STU 18-20 cm zu ersetzen.

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 atrengleich 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)

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 – KM3)

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

Auf der Verkehrsinsel ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme – KM3

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 – KM4

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation des Kleingewässers (§20-NWM04870) auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiegerecht zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Lebensräumen 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 – KM5

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.“

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 nächstreichbare 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 Neuhäger 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 Haupterschließungsachse die grundlegende Erschließung der Baugebiete vorzunehmen. Diese quert die 1. Allee und endet in einer Wendeanlage (Bebauungsplan Nr. 17.1). 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 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.

12.3 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. 17.2 beträgt etwa 5,9 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung		Flächengröße [m²]
Baugebietsflächen		
▪ SO FG 1	10.925,8	30.177,1
▪ SO FG 2	2.593,3	
▪ SO FG 3	1.157,9	
▪ SO FG 4	15.500,1	
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsfläche	1.171,3	4.723,6
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	3.552,3	
Grünflächen		
▪ Schutzgrün, priv. (KM3)	5.250,4	6.852,1
▪ Graben, öff.	1.601,7	
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
▪ KM 2 (Einzelbaum)	-	16.262,2
▪ KM 4	11.484,4	
▪ KM 5	4.777,8	
Wasserflächen		
▪ Wasserflächen (§20)	689,8	754,4
▪ Graben	64,6	
Gesamtfläche des Plangebietes		58.769,4

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung	Baugebiet	Baufläche	darin enthalten		max. Überschreitung
			GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenze
SO FG 1		10.925,8 m²	0,20	2.185,2 m²	6.966 m²
SO FG 2		2.593,9 m²	0,20	518,7 m²	1.417 m²
SO FG 3		1.157,9 m²	0,20	231,6 m²	562,3 m²
SO FG 4		15.500,1 m²	0,20	3.100 m²	9.508,9 m²
Zwischen summe				6.035,5 m²	18.454,2m²
Summe		30.177,1 m²			9.039,75 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. Grundstückbesitzer 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 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 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. Nötigenfalls 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.

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 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten.

15.8 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.

15.9 Entwicklungspflege

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

15.10 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 Grauwammer und anderen Arten befinden.

Bei Erarbeiten 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.

15.11 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 dem 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. 17.2.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17.2 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“. Kleinteilhaft lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

Der Geltungsbereich für die geplante bauliche Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 17.2 befindet sich zwischen der sogenannten 1. Allee und der Ortslage Groß Schwansee.

Der Plangebungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha. Davon sind 2,3 ha als Grünfläche 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.

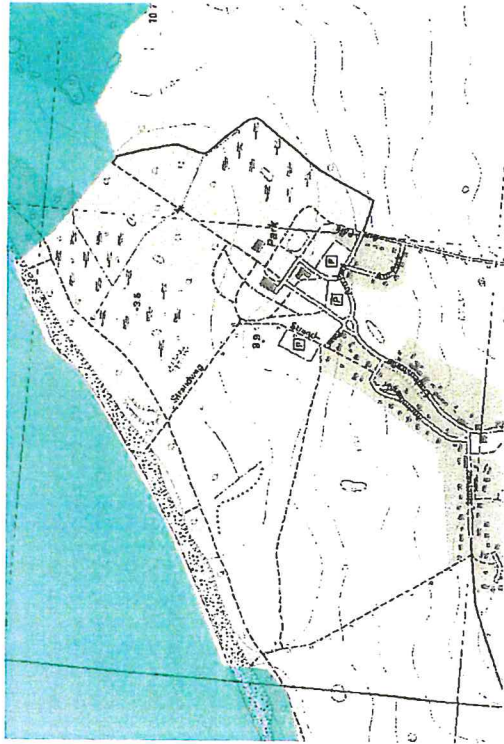
Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in

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 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.

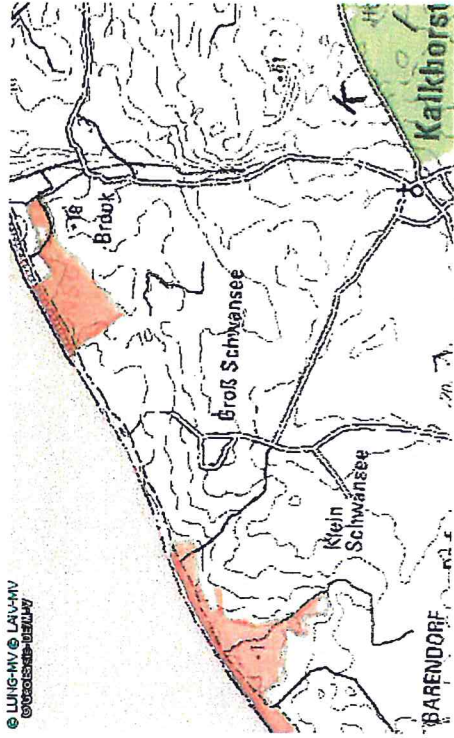
Das Verhalten am Strand ist über die "Satzung über die Sondernutzung des Strandbereiches der Gemeinde Kalkhorst zu Badezwecken vom 27.03.2008" geregelt.

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 geprägt. 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
Naturschutzausführungsgesetz M-V.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebungsbereiches 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 Gefährdung 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 gleichlautend 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.17.2
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 Tourismusmusschwerpunkt 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 beigefügt 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 Alleejungebäumen 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> Aufstocksetzen der Randvegetation der Kleingewässer Anlage von Lesesteinhaufen als Winterquartiere
a5-a6) Wasser Boden,	erheblich	Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen sickerwasser- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an; Grundwasserflurabstand >10 m und somit vor flächenhaft	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
		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. 17.2 schließen sich direkt westlich an den Siedlungsraum an,

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. 7 m ;	niedrige Höhenlage in nördlich Teil des Plangebietes mindert die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild Gelände steigt nach Süden hin an, höchst gelegenen Bereiche nicht bebaut 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/ 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.

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	-
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. Es wird nur von einem Vorkommen und potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen. 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 ihrer 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 (besiedelte) 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 Gebüschen bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gehölzen 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 (VogelSchRL) 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.

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

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTADT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK 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.17.2 besitzt durch die Nähe von Störelementen wie der Allee am Ostrand und dem Siedlungsrand der Ortslage keine Eignung als Nahrungsfläche für Rastvögel. Es sind daher durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf Asungsflächen von Rast- und Zugvögeln zu erwarten.

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 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 Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpfwurzel	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Sellerie	Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzblöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberschote	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpfwurzel	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Glanzkraut	
Gefäßpflanzen		Schwimmendes Froschkraut	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	Thesium ebracteatum	Vorblattloses	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	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, Heldbock	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 Standlegewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmodema eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Baumhöhlen – naturnahe Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Schreckenfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrassschicht) 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/ Moorniesen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Blauling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerassen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-schwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ 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.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von Überschwemmungsbereichen natürlicher oder naturnaher Flüssen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1 Gruppe	2 wiss. Artnamen	3 dt. Artnamen	4 Relevanz im Plangebiet
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form offener, trockenwarmer Standorte 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 arvalis	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 dalmatina	Springfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume in Form trockenen, lichten, krautreichen Laub- und Laubmischwäldern, die ein ausreichendes Angebot an Laichgewässern aufweisen, vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.

1 Gruppe	2 wiss. Artnamen	3 dt. Artnamen	4 Relevanz im Plangebiet
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 dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus	Braunes Langohr	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Fledermäuse	<i>Myotis auritus</i>	Graues Langohr	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfarb-fledermaus	
Landsäuger	<i>Bison bonasus</i>	Wisent	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	
Landsäuger	<i>Cricetus cricetus</i>	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	
Landsäuger	<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	<i>Lynx lynx</i>	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Europäischer Wildnerz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Landsäuger	<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	<i>Ursus arctos</i>	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 Vergrünungen 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 Grauammer 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 Baugenehmigungsverfahrens 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 Ferienhausbereiches 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 NatSchG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

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

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

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. Lehmböden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern.

Im Gemeindebereich herrschen sickerwasser- bis grundwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme vor. Es kommt bei natürlicher Entwicklung zur Herausbildung von Tieflehm- /Lehm- Pseudogleyen/ Parabraunerden-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 15-21 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 zwischen der Ortslage Groß Schwansee und der sogenannte 1. Allee, östlich der Ortslage.

Nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (ACL).

In nördlicher Richtung schließt sich daran der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst an. Im nordöstlich Teil befindet sich ein bebautes Gebiet (OER). Die zugeordneten Gartenareale sind als Ziergärten (PGZ) ausgebildet. Nordwestlich ist eine Freifläche zu finden, die als Streuobstwiese (AGS) festgesetzt ist.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

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

Tabelle 1- Naturschutzfachliche Wertstufen

Wertstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Wertestufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen
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.

Die östliche Plangebietsgrenze bildet ein Feldweg (OVU) mit einer Allee (BAR). Teilweise sind diese Bereiche auch Bestandteil des Plangebietes. Der Feldweg wird von einem ca. 3 m breiten Kriechrasenstreifen (RHK) begleitet. Die Allee besteht im nördlichen Bereich zum größten Teil aus Jungbäumen. Es wurden Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) aufgenommen. Alleen- bzw. Baumreihen sind nach §19 NatSchAG geschützt. Der Feldweg ist größtenteils unbefestigt bzw. teilversiegelt.

Die Fläche östlich der Allee werden als Ackerflächen (ACL) genutzt, ebenso wie die Flächen, welche sich südlich an das Plangebiet anschließen.

Westlich des Plangebietes verläuft, im Übergang zur bebauten Ortslage, ein Graben (FGB). Der Graben ist größtenteils Gehölzfrei und von artenarmen Rasen gesäumt (PER).

Zwischen der östlich des Plangebietes gelegenen Lindenstraße und dem Plangebiet befindet sich Wohnbebauung mit rückseitig zugeordneten Nutzgärten (PGN). Westlich der Lindenstraße ist auch eine Grünanlage mit Altbäumen zu finden (PSA).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17.2 selbst wird durch seine ackerbauliche Nutzung (ACL) geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer (SEL-§20 NatSchAG). Der Uferbereich ist durch Röhricht und Igelkolben geprägt (VRT). Es sind am Gewässersaum Gehölze wie Silberweiden (*Salix alba*) vorhanden.

Tabelle 2- Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotyp M-V		Bewertung M-V		
Biotyp-Nr.	Biotyp-Kürzel	Biotyp	Regenerations-fähigkeit	Status
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1	1
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdücke	2	§ 20 2,5
6.2.6	VRT	Rohrkolbenröhricht	2	§ 20 2,5
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	2
12.1.2	ACL	Lehm-Acker	1	1
12.2.4	AGS	Streuobstwiese	3	4,5
13.3.2.	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0,3
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-	0,5
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-	0,4
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	1/2	1
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet		0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, unversiegelt		0,1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		0
14.7.5	OVL	Straße		0

Der zwischen der Siedlungslage und der Ackerfläche befindliche **Graben – mit intensiver Instandhaltung (FGB)** ist 2004 entstanden und wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 kartiert. Er ist von Rasen bewachsen, welcher regelmäßig gemäht wird. Der Graben befindet sich durch die angrenzende Bebauung und intensiv genutzten Ackerflächen in einem stark anthropogen überformten Bereich. Es wird ein Kompensationswert von 1 angesetzt.

Das vorhandene Kleingewässer wurde aufgrund ihrer Vegetation als **Kleingewässer mit Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdücke (SEL)** kartiert. Es befindet sich inmitten intensiv genutzter Ackerflächen. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

Rohrkolbenröhricht (VRT) dominiert die Ufervegetation des oben genannten 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.

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.

Als Ausgleichsmaßnahme des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst wurde eine **Streuobstwiese (AGS)** festgelegt. Diese befindet sich in einer dorftypischen Situation umgrenzt von einer Freifläche mit Dorfteil, landwirtschaftlichen Flächen und Außenbereichen des Schloßgutes. Aus den aufgeführten Gründen wird ein mittlerer Kompensationswert von 4,5 verwendet.

Die Vegetation des oben beschriebenen Grabens ist als **Artenarmer Zierrasen (PER)** kartiert worden. Aufgrund der Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich zwischen Bebauung und intensiv genutzten Ackerflächen. Ruderalisierungen in Form von Hochstauden sind kaum erkennbar und werden durch den Schnitt regelmäßig unterdrückt. Hinsichtlich der verbleibenden naturräumlichen Funktionen wird ein Kompensationswert von 0,3 verwendet.

Die westlich des Plangebietes gelegenen **Nutzgärten (PGN)** sind bestimmt durch typische Gemüse- oder Blumenbeete sowie Bereiche die der Kleintierhaltung dienen. Auch intensive Rasenflächen sind vorhanden und werden teilweise durch Gehölze, z.B. Hecken und Obstbäume, gegliedert. Die Nutzgärten erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,5, weil durch Obst- und Ziergehölze eine höhere Struktur und ökologische Vielfalt aufweisen.

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

Westlich der Lindenstraße befindet sich eine **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)**. Die Anlage ist durch Rasenflächen geprägt. Entlang der Straße ist eine Reihe von Bäumen zu finden. Die Grünanlage ist von Bebauung begrenzt. Es wird aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung der Randbereich ein unterer Kompensationswert von 1 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 Reihenhausegebiet (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 Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand 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 Habitatfunktion 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 Saumstrukturen 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. 17.2 wird ein Teil der umgebenden freien Landschaft genutzt. Derzeit fungiert die 1. Allee als visuelle Grenze zwischen Ortslage und freier Landschaft.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2 liegt östlich der Ortslage, zwischen der Siedlungslage und der 1. Allee, und gliedert sich damit gut in das Landschaftsbild ein.

Im Übergang zur freien Landschaft sind Gehölzpflanzungen vorgesehen um eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

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. 17.2 wurden um die 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 und damit verbundene Erschließungen und Nebenanlagen wie Stellplätze 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.

Für die Bereiche, welche sich an die westlich vorhandene Bebauung der Ortslage anschließen, mit bis zu 50 m Abstand zu oben genannten Störungsquellen wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet.

Den übrigen Bereichen wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugeordnet.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

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

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA= A x (K+Z) x KF)
Lehm- bzw Tonacker (ACL)					
Sondergebiete Teilbereiche A	1.785	1	0,5	0,75	2.008
Sondergebiete SO- Teilbereiche B	7.268	1	0,5	1	10.902
Straßen					
Teilbereiche A	1.347	1	0,5	0,75	1.515
Straßen					
Teilbereiche B	3.377	1	0,5	1	5.066
Zusätzliche Versiegelung in m²	13.777	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFA			19.491

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

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA= A x K x KF)
Lehm- bzw Tonacker (ACL)				
Sondergebiete SO- Teilbereiche A	4.165	1	0,75	3.124
Sondergebiete SO- Teilbereiche B	16.959	1	1	16.959
Gesamtfläche Biotopverlust in m²	21.124	Gesamteingriff Biotopverlust in m² KFA		20.083

Tabelle 5 – Minimierung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeschränkung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x M x KF)
Lehm- bzw Tonacker (ACL)				
Sondergebiete SO- Teilbereiche A	4.165	-0,5	0,75	-1.562
Sondergebiete SO- Teilbereiche B	16.959	-0,5	1	-8.480
Gesamtfläche Minimierung in m²	21.124	Gesamteingriff Minimierung in KFA		-10.041

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 (KFA = A x K x W)
Wirkzone 1				
Wasserlinsen-, Froschbliss- und Krebsscharen-Schwimmdücke (SEL)	158	2,5	0,2	79
Rohrkolbenröhricht (VRT)	532	2,5	0,2	266
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1.430	2	0,1	286
Wirkzone 2				
Streuobstwiese (AGS)	1.200	4,5	0,05	270
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1.443	2	0,05	144
Gesamtfläche Biotopbeeinträchtigung in m²	4.763	Gesamteingriff Beeinträchtigung in m² KFA		1.045

Wirkzone 1

Innerhalb der Wirkzone 1 werden ein Kleingewässer (SEL) mit umgebenen Ufervegetation (VRT) und die Kriechrasenbereiche (RHK) entlang des östlichen Feldweges betrachtet.

Westlich der Allee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2 befindet sich ein Kleingewässer, welches aufgrund seiner Vegetation als Kleingewässer mit Wasserlinsen-, Froschbliss- und Krebsscharen-Schwimmdücke (SEL) kartiert wurde. Das Kleingewässer erfüllt wichtige Lebensraumfunktionen z.B. für verschiedene Amphibien. Es befindet sich in einem stark anthropogen geprägten Bereich 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 ein Wirkfaktor von 0,2 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 ein Wirkfaktor von 0,2 angenommen.

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 Biotoptyp 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

Innerhalb der Wirkzone 2 werden eine Streuobstwiese und der bereits beschriebene Kriechrasenstreifen (RHK) entlang des Feldweges betrachtet.

Der zwischen verschiedenen bebauten Bereichen und ruderalen Dorfbereich befindet sich die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3.2 festgesetzte Streuobstwiese (AGS). Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 4,5 verwendet. Es befindet sich nur ein kleiner Anteil der Streuobstwiese in der Wirkzone. Es wird 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.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen Teil der bisher unbebauten freien Landschaft. Dieser Bereich schließt sich direkt an den bisherigen Siedlungsraum. Die östlich gelegene 1. Allee bildet derzeit eine räumliche Grenze im Übergang zur freien Landschaft. Diese Grenze wird mit dem hier betrachteten Bebauungsplan nicht überschritten.

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. Eine Allee bildet derzeit die visuelle und räumliche Grenze zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft.

Nördlich schließt sich das Schloßgut mit weitläufigen Parkanlagen an.

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

Mit der Herstellung der Ferienhausanlage werden auch gründerische 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.

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 Querung 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	19.491
Biotopeverlust	20.083
Minimierung	-10.041
Wirkzonen	1.045
Multifunktionaler Gesamteingriff:	30.578

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 30.578 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.1.1.1 zu pflanzen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.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

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 I.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 geschaffen.

Kompensationsmaßnahme – KM4

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation des Kleingewässers (§20-NWM04870) 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.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.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 0,9 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum insbesondere für Amphibien und Reptilien geschaffen.

Die Wiesenflächen bilden Sichtschneisen in die umgebende Landschaft und dienen als Migrationskorridor für die oben genannten Arten.

Kompensationsmaßnahme – KM5

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 I.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

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
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf)	Flächenäquivalent Planung
30.578 m²	31.692 m²

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 1.114 m² KfA größer, als die des betroffenen Bestandes. Der Eingriff wird dementsprechend vollständig kompensiert. Eine Überschreibung des Überschusses zum Nutzen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr.17.1 ist vorgesehen.

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:

1.1 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).

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 des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die internen Kompensationsmaßnahmen werden als ausreichend für den Ausgleich der geplanten Eingriffe eingeschätzt (siehe 6.5.4 Gesamtbilanzierung).

5.5.3 Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 8 – Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmaßnahme - KM1	1.166	1	1	0,8	933
Kompensationsmaßnahme - KM2	25	1	1	0,6	15
Kompensationsmaßnahme - KM3	5.250	2	2	0,9	4.725
Kompensationsmaßnahme - KM4	11.484	2	2	0,8	18.374
Kompensationsmaßnahme - KM5	4.778	2	2	0,8	7.645
Gesamt					31.692

Sträucher

Zweigiffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
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 (*Salix alba*),
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 beiden Alleebereiche im Bereich der Zufahrt zu den östlich und westlich gelegenen Baugebieten ist ein Umpflanzen vorzunehmen. Der Standort ist im Rahmen der fortschreitenden Planung festzulegen. Die erfolgreiche Entwicklung der Bäume an den neuen Standorten ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleebereiche nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochstamm, STU 18-20 cm zu ersetzen.

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

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

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 - KM3)

Kompensationsmaßnahme – KM1

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.

Kompensationsmaßnahme – KM2

Auf der Verkehrsinsel ist ein Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme – KM3

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 – KM4

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation des Kleingewässers (§20-NWMO4870) auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Lebensräumen 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 unbelasteten 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 – KM5

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 Versorgungsanlagen 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 für den Bebauungsplan Nr.17.2 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 Ferienwohnungen 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-Standortalternativen" 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.umweltkarten.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 vorliegendem Bebauungsplan Nr. 17.2 der Gemeinde Kalkhorst in der Ortslage Groß Schwansee mit Fernennutzung 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

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.17.2 der Gemeinde Kalkhorst über das Gebiet zwischen Lindenstraße und 1. Allee in Groß Schwansee wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Dietrich Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kalkhorst durch:

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