

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0893/2014 - Fachbereich IV</b>		
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>		
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>		
	<b>Datum:</b>	<b>14.04.2014</b>		
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-157</b>		
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de</b>		
<b>4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für Flächen östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB</b>				
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmung:</b>		
Ausschuss für Bau, Liegenschaften und Umwelt Dassow		Ja	Nein	Enth.
29.04.2014	Hauptausschuss Dassow			
14.05.2014	Stadtvertretung Dassow			

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat auf ihrer Sitzung am 27. Februar 2014 den Entwurf der 4. Änderung des FNP mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Stadt Dassow wird darüber informiert, dass der Entwurf inklusive Begründung und Umweltbericht einschließlich relevanter umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 13.03.2014 – 15.04.2014 im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz ausliegt.

Gleichzeitig wird die Stadt Dassow um Abgabe einer Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst innerhalb eines Monats gebeten.

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt im Bereich der 4. Änderung die Voraussetzungen weiterer Möglichkeiten für eine Ferienbebauung zu schaffen. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst.

Die konkreten Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in Auszügen der zur Sitzung vorgelegten Beschlussvorlage beigefügt. Die vollständig vorliegenden Unterlagen sind der Beschlussvorlage im Sitzungsprogramm Allsris als Anlage beigefügt sowie im Amt einsehbar.

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow nimmt die Planungsabsichten aus der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kalkhorst zur Kenntnis. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

## Finanzielle Auswirkungen:

keine

## Anlage:

Entwurf der 4. Änderung des FNP Kalkhorst

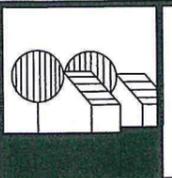
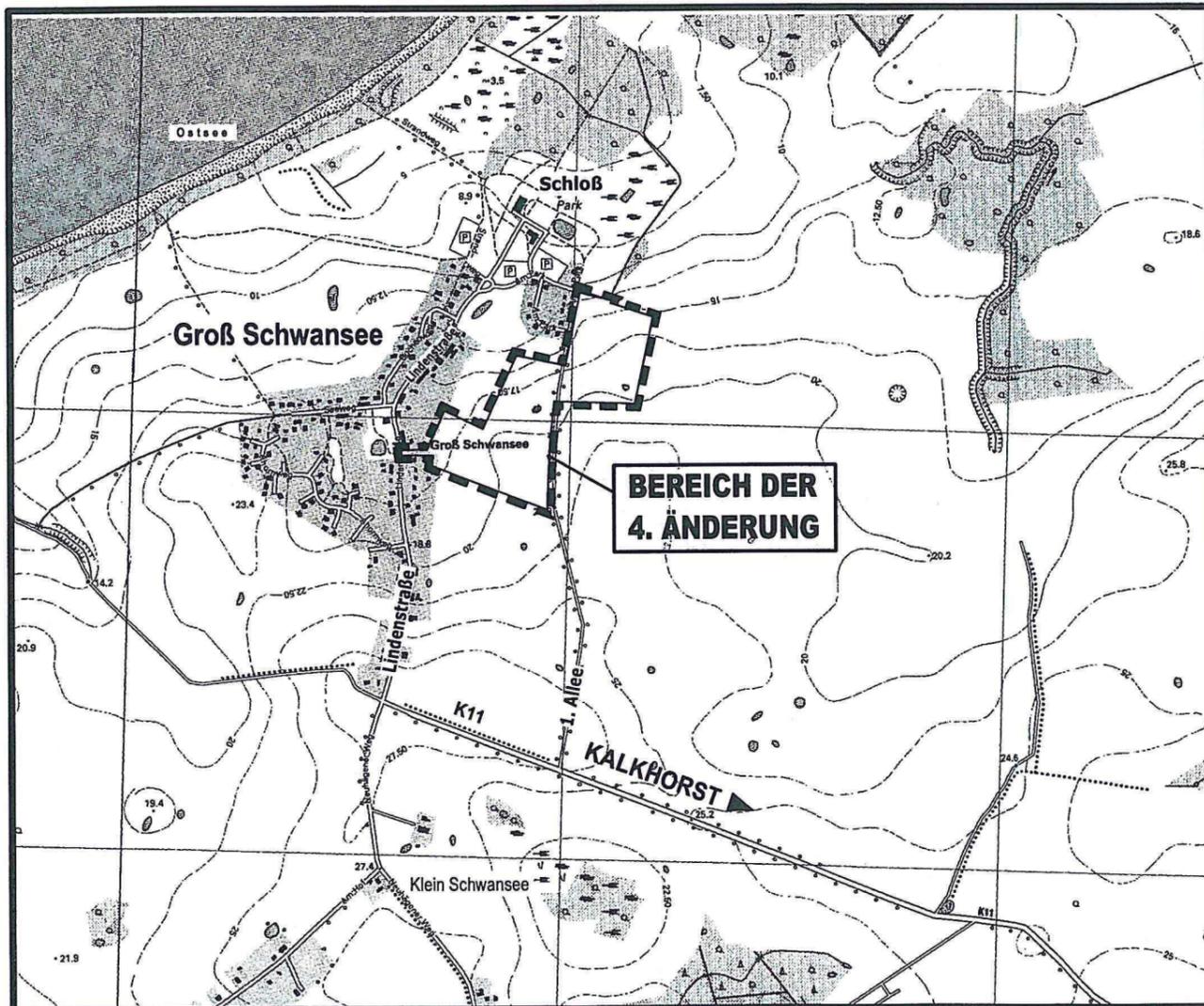
\_\_\_\_\_  
G.Kortas-Holzerland  
SB

\_\_\_\_\_  
F.Behrens  
FBL

\_\_\_\_\_  
F.Lehmann  
LVB

# GEMEINDE KALKHORST

## 4. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN GEMEINDE KALKHORST



Planungsbüro Mahnel

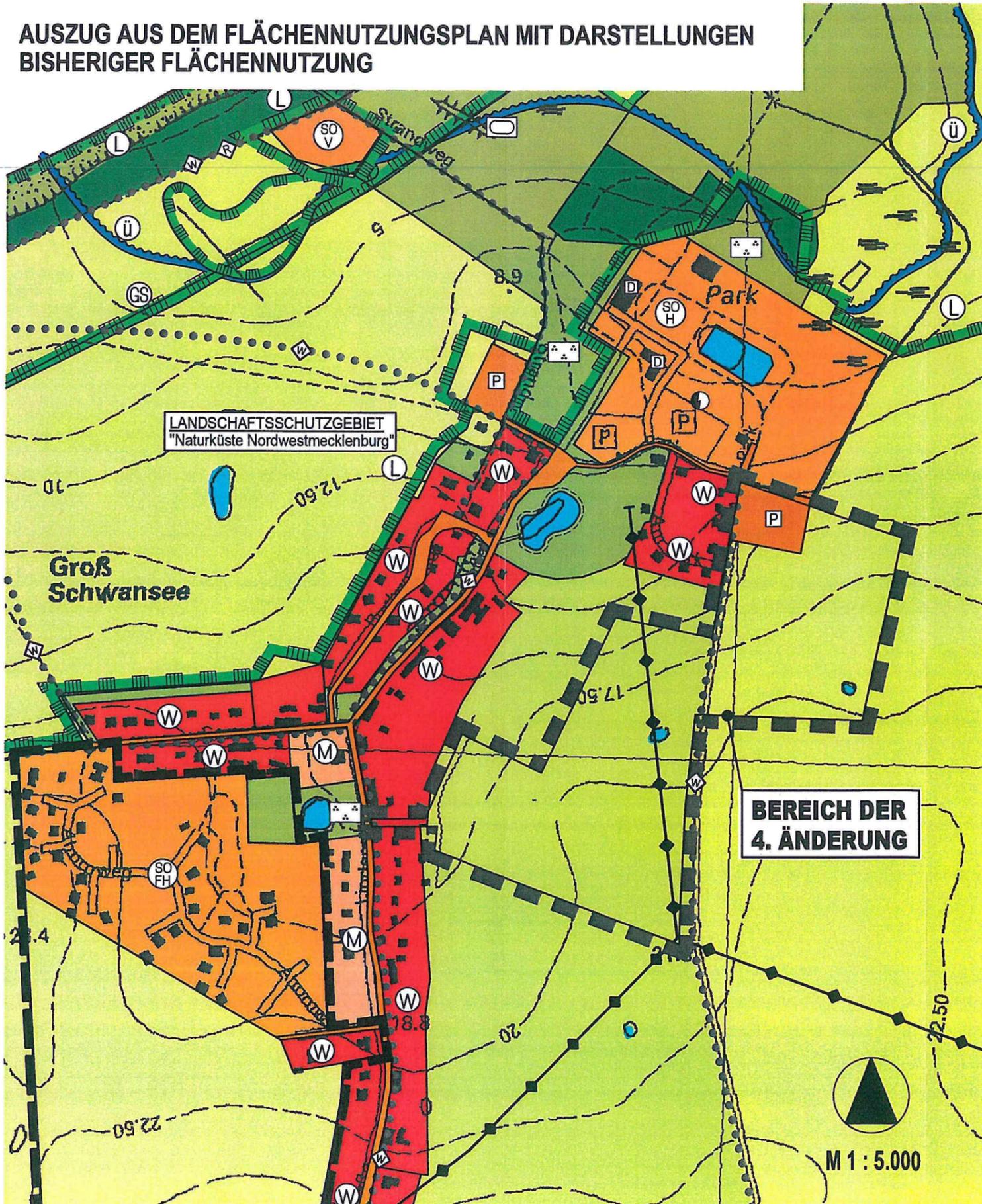
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Februar 2014

**ENTWURF**

# GEMEINDE KALKHORST - 4. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN GEMEINDE KALKHORST IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 17.1 UND 17.2 FÜR DIE ORTSLAGE GROß SCHWANSEE

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNGEN BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

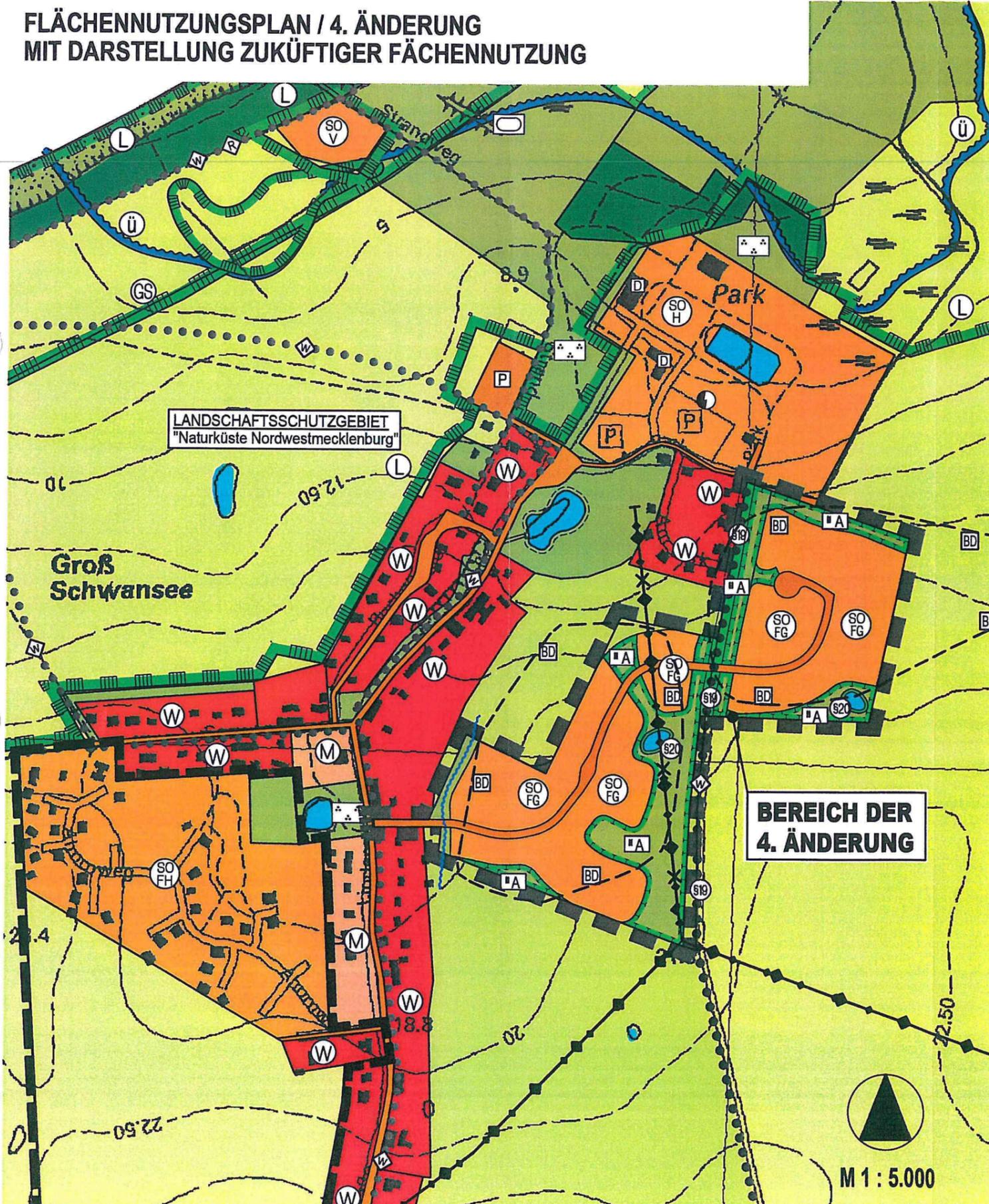
### I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen
	Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	Par. 5 (2) 1 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	Par. 5 (2) 3 BauGB
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege	
	Parkplatz	
	Wanderweg	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 5 (2) 4 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	Par. 5 (2) 7 BauGB
	Wasserflächen	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD	Par. 5 (2) 9 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Dauergrünland	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Gebäude, Bestand	
	Höhenlinien	
	Grabenverlauf	

M 1 : 5.000

# GEMEINDE KALKHORST - 4. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN GEMEINDE KALKHORST IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 17.1 UND 17.2 FÜR DIE ORTSLAGE GROß SCHWANSEE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / 4. ÄNDERUNG  
MIT DARSTELLUNG ZUKÜFTIGER FÄCHENNUTZUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO) - Ferienebiete für Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Wochenendhäuser	Par. 5 (2) 1 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	Par. 5 (2) 3 BauGB
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege Wanderweg	
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	Par. 5 (2) 5 BauGB
	Ausgleichsgrün	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT Wasserflächen	Par. 5 (2) 7 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD Dauergrünland	Par. 5 (2) 9 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, - Ausgleichsflächen	Par. 5 (2) 10 BauGB Par. 5 (4) 10 BauGB
	geschützte Allee nach § 19 NatSchAG M-V	
	geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst	
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Gebäude, Bestand	
	Höhenlinien	
	Grabenverlauf	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. oberirdische Leitung	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Bereiche mit Bodendenkmälen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	

M 1 : 5.000

# BEGRÜNDUNG

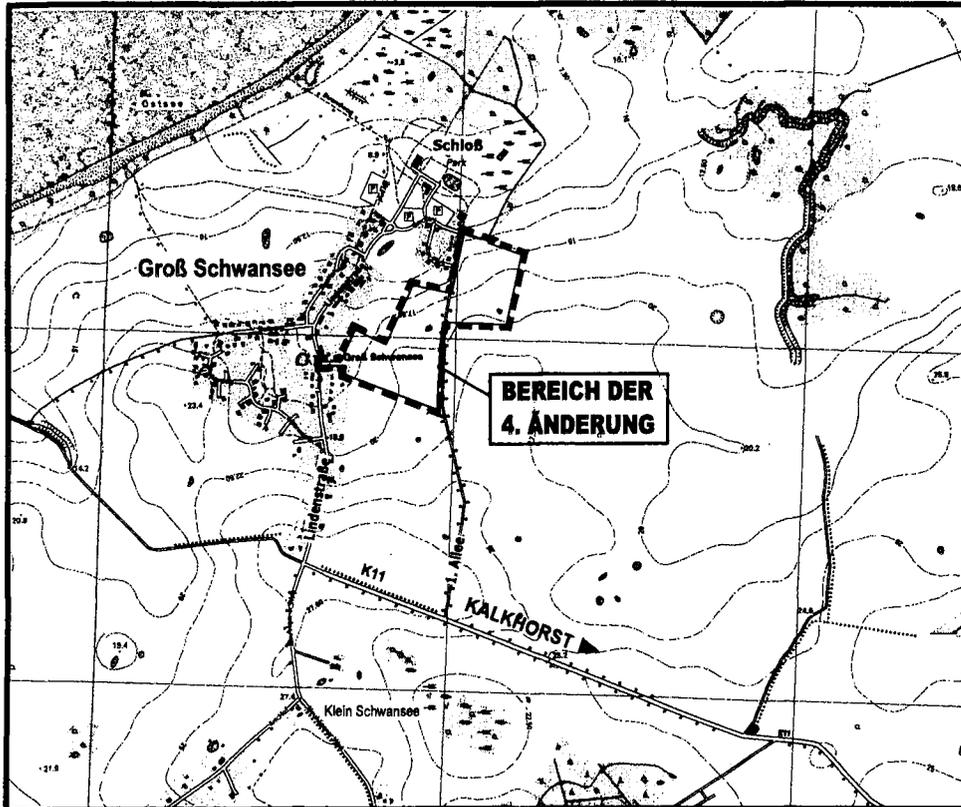
## GEMEINDE KALKHORST

### 4. ÄNDERUNG

### DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### FÜR DEN BEREICH

### DER EHEMALIGEN GEMEINDE KALKHORST



## BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung für den Bebauungsplan Nr.17 für den Teilbereich östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee

### INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<b>TEIL 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>4</b>
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
1.5 Ziele und Begründung der Fremdenverkehrsentwicklung	6
<b>2. Allgemeines</b>	<b>8</b>
2.1 Vorbemerkung	8
2.2 Rechtsgrundlagen	9
2.3 Kartengrundlagen	10
2.4 Bestandteile der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
2.5 Quellenverzeichnis	11
2.6 Gründe und Ziele für die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>12</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	12
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	13
3.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	16
3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	17
3.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
<b>4. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme</b>	<b>18</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
4.2 Naturräumlicher Bestand	18
<b>5. Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>19</b>
5.1 Planungsziel	19
5.2 Städtebauliches Konzept	20
5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	23
<b>6. Darlegung zu dem Teilbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>24</b>

6.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung	24
6.2	Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung	24
6.3	Art der baulichen Nutzung	25
6.4	Begründung des Planungsziels	28
6.5	Ver- und Entsorgung	29
6.6	Verkehrliche Erschließung	31
6.7	Belange des Immissionsschutzes	35
6.8	Auswirkungen der Planung	35
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>36</b>
7.1	Flächenbilanz für bisherige Darstellung	36
7.2	Flächenbilanz für Entwicklungsziel	36
<b>8.</b>	<b>Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>37</b>
9.1	Baudenkmale/ Bodendenkmale	37
9.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	38
9.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	38
9.4	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz	38
9.5	Munitionsfunde	39
9.6	Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	39
9.7	Artenschutzrechtliche Belange	39
9.8	Externe Kompensationsmaßnahmen	40
9.9	Hochwasser	40
9.10	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V	40
<b><u>TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</u></b>		<b>41</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>41</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>42</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>43</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>46</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	46
5.1.1	Bewertungsmethodik	46
5.1.2	Vorbelastungen	47
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	48
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	58
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	68
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>68</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>68</b>

<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>69</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	69
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	69
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>69</b>
<b><u>TEIL 3 Ausfertigung</u></b>		<b>71</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>71</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>71</b>

## **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 Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen sowie Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen zur Gemeinde.

#### **1.2 Städtebauliches Konzept**

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

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

Groß Schwansee liegt direkt an der Ostsee. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 um das Schloßgut 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 bis zur 1. Allee und östlich der 1. Allee weitere Möglichkeiten für Freizeitwohn- und Ferienwohnbebauung zu schaffen. Dafür ist vorgesehen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, um die vorbereitende Bauleitplanung als Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung zu erstellen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17, der nach Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 als ein Bebauungsplan aufgestellt wird) werden durch die Gemeinde die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ferien- und Wochenendhausnutzung geschaffen.

#### **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 Festivitäten statt. Beispielgebend ist hier der alljährliche Weihnachtsmarkt, für den die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine neue Nutzung erhalten haben. Darüber hinaus ist es gewünscht, im dorfzentralen 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. Nunmehr 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 dorfzentralen 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.

#### 1.5 Ziele und Begründung der Fremdenverkehrsentwicklung

Die Gemeinde betrachtet für ihre Fremdenverkehrsentwicklung das gesamte Gemeindegebiet und differenziert die einzelnen Gemeindeteile.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet, dies ändert sich auch nicht durch die gemeinsame Betrachtung von 2 Teilflächennutzungsplänen für den ehemaligen Bereich der Gemeinde Kalkhorst und den ehemaligen Bereich der Gemeinde Elmenhorst, hat sich die Gemeinde auf die fremdenverkehrliche Entwicklung vor Groß Schwansee orientiert. Die Gemeinde beabsichtigt unter Berücksichtigung der Lagegunst am Strand und an der Ostsee die Beherbergungsfunktionen und Aufenthaltsfunktionen in Groß Schwansee zu konzentrieren. Aufgrund der Lagegunst an der Ostsee und der naturräumlichen Ausstattung wird diese Entwicklung für Groß Schwansee weiterhin als vorteilhaft angesehen. Maßgeblich ist für die Gemeinde auch, dass in diesen Bereichen der Strand leicht zugänglich ist. In östlichen Teilen des Gemeindegebietes, etwa ab Brook, sind Steilküsten prägend und eine Nutzung des Strandbereiches nur noch eingeschränkt möglich (siehe auch FFH-Verträglichkeitsuntersuchung).

Gemäß RREP WM gehört das gesamte Gemeindegebiet zum Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde folgt den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes und entwickelt den Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor. In Groß Schwansee ist bereits einige Infrastruktur vorhanden. Maßgeblich und prägend ist die Infrastruktur, die durch den Bereich

am Schlossgut Groß Schwansee, am Schloss, bereits gestellt wird. Hier befinden sich Wellness-, Beauty- und Saunabereiche. Auch unterschiedliche Möglichkeiten der Gastronomie, gehoben und Standard, sind in Groß Schwansee vorhanden. Neben den Angeboten für kulturelle Veranstaltungen im Schloss bestehen in Freiräumen Möglichkeiten des Aufenthalts und zusätzlich zur Ostsee ein Badeteich am Schlossgut. Die Synergien zwischen dem Schlossgut und dem umgebenden Ferienwohnungen haben sich in der Vergangenheit bereits positiv entwickelt. Zielsetzung der Gemeinde ist die Entwicklung als anerkannter Erholungsort. Dafür ist es der Gemeinde wichtig, neben den bestehenden Ferienwohnungen und Beherbergungsbereichen weitere Möglichkeiten für Fremdenverkehr und Erholung zu schaffen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sind etwa 300 Betten für den Aufenthalt zu verzeichnen; im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehen noch Kapazitäten, um bis zu ca. 400 Betten neben der Infrastruktur umzusetzen. Davon ist bisher nur ein Teil ausgelastet. Die Beherbergungskapazität im Schlossbereich beträgt derzeit 126 Betten. Im Schlossgut Groß Schwansee befinden sich 10 luxuriöse Apartments im Schloss. Darüber hinaus befinden sich 53 Apartments im Beherbergungsbereich bzw. Beherbergungsgebäude im Park, das neu errichtet wurde. Im Schlossgut Groß Schwansee befinden sich somit 63 Zimmer à 2 Personen.

Des Weiteren stehen dem Schlossgut Groß Schwansee 13 Ferienwohnungen im 6 km entfernten Gut Brook zur Verfügung. Die Wohnungen sind wie folgt unterteilt: 3 Wohnungen à 2 Personen, 5 Wohnungen à 4 Personen, 3 Wohnungen à 7 Personen und eine Wohnung à 8 Personen. Insgesamt hat die Ferienanlage von Brook somit eine Bettenkapazität von 55 Betten.

Die Gemeinde hat die Fremdenverkehrskapazitäten für diese Bereiche mit Bebauungsplänen gesichert. Die Innenbereichsflächen bieten sich noch geringfügig für eine Verdichtung an; umfassende Erweiterungen der Fremdenverkehrskapazität sind damit jedoch nicht verbunden. Die Gemeinde schätzt ein, dass eine Entwicklung, wie sie mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird, für die Gemeinde verträglich ist.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten fremdenverkehrlichen Entwicklung im Bereich des Klützer Winkels wird die Stärkung des Bereiches vor Groß Schwansee als vorteilhaft angesehen. Im Bereich der Gemeinde Kalkhorst bestehen keine weiteren Absichten, Möglichkeiten so nahe an der Küste für den fremdenverkehrlichen Aufenthalt zu schaffen. Groß Schwansee hat sich bereits in der Vergangenheit als Anziehungsort für den gehobenen Tourismus entwickelt. Der Bereich des Schlosses wird von den Gästen der Region gern aus kulturhistorischer und aus gastronomischer Sicht in Anspruch genommen. Groß Schwansee hat sich positiv für das Anflitz des Landkreises Nordwestmecklenburg entwickelt.

Unter Berücksichtigung einer Studie, die die „Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung“ in Mecklenburg-Vorpommern betrachtet, schätzt auch die Gemeinde Kalkhorst ein, dass sich die Entwicklungen in Groß Schwansee positiv auf die gemeindliche Entwicklung auswirken werden. Die touristische Entwicklung bzw. touristische Nutzung ist einer der Haupterwerbspunkte der Region. Dies möchte die Gemeinde weiter unterstützen. Neben der größeren Fremdenverkehrskapazität in Groß Schwansee bieten sich weitere Möglichkeiten in anderen Orten, die jedoch nicht den nahen Bezug zur Ostsee haben. Die Gemeinde beabsichtigt die in

ihrem Hoheitsgebiet liegenden Fremdenverkehrspunkte miteinander zu vernetzen; darüber hinaus ist einer Vernetzung im Bereich des Amtes Klützer Winkel und darüber hinaus im Bereich von Westmecklenburg vorgesehen.

Für die Gemeinde ist die enge Verflechtung zwischen der Entwicklung der Fremdenverkehrskapazität und der thematischen Ausrichtung in Bezug auf Ruhe, Landschaft und Erholung wichtig. Dazu gehört auch die Information zu landschaftlichen und naturräumlichen Besonderheiten. Die Gemeinde stellt für eine nachhaltige Entwicklung neben dem Flächennutzungsplan den Landschaftsplan auf. Konzeptionell wird die Gemeinde aufgrund ihrer Erfahrungswerte davon ausgehen, dass lediglich kleinere Beherbergungs- und Fremdenverkehrseinheiten entstehen, die lokal bewirtschaftet und betrieben werden. Der Eindruck eines Ferienparks ist von der Gemeinde nicht gewünscht und auch nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Die Ferienkapazitäten sollen sich als ergänzendes Angebot zu den ansonsten in der Gemeinde vorhandenen Funktionen darstellen.

Die Entwicklung eines Ferienparks ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde – es wird auf ein verbessertes Angebot für den Individualtourismus orientiert.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Vorbemerkung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst erfolgt, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine weitere fremdenverkehrliche Entwicklung mit Ferienwohnen in Ferienhäusern und Ferienwohnungen und Wochenendhäusern in der Ortslage Große Schwansee zu schaffen. Im Vorfeld wurden die potentiellen Standorte für eine Ferienwohnenentwicklung geprüft ("Variantenuntersuchung - Standortalternativen"). Die Variantenuntersuchung, die für den Standort durchgeführt wurde, betrachtete Teilflächen um die Ortslage Groß Schwansee. Die Variantenuntersuchung dient gleichermaßen der Untersuchung für die Entwicklung auf der Flächennutzungsplanebene als auch zur Entwicklung dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst. Die Variantenuntersuchung wird als Anlage beigelegt.

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst sind zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt (wirksam seit 13. Dezember 2013), inklusive der wirksamen 1., 2. und 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst. Desweiteren wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich in Klein Schwansee aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche zu schaffen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits rechtswirksam bekannt gemacht; vorhandene bauliche Anlagen wurden entfernt, um die vorherrschende Wohnnutzung weiter zu entwickeln.

Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Osten/ Nordosten der Ortslage Groß Schwansee.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbauflächen und Flächen des Schloßgutes Groß Schwansee und im östlichen Teil durch Freiflächen der Schloßanlage,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. rückwärtige Grundstücksflächen von Grundstücken an der Lindenstraße.

Der Änderungsbereich beinhaltet teilweise die 1. Allee. Die verkehrliche Anbindung ist an die Lindenstraße vorgesehen.

Für die Beurteilung der Planungsabsichten in Bezug auf das bestehende Planungsrecht ist der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst heranzuziehen; Änderungen des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind bisher nicht erfolgt. Die bereits erfolgten Änderungen des Flächennutzungsplanes umfassen jeweils andere Bereiche; so ist zum Beispiel der Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich für den Bebauungsplan Nr. 3.2 angepasst worden. 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 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes auf.

Die Gemeinde Kalkhorst stellt derzeit einen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf.

### 2.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

Während der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurden das BauGB zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Baunutzungsverordnung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert. Das Gesetz tritt in drei Schritten in Kraft: Die Neuregelungen im Recht der Städtebaulichen Verträge (§§ 11 und 124 BauGB) sowie die Überleitungsvorschriften (§§ 242, 245a BauGB) sind bereits mit der Veröffentlichung im BGBl am 20. Juni 2013 in Kraft getreten, die Vorschriften zur Wertermittlung (§§ 192, 198 BauGB) treten sechs Monate nach Verkündung, die übrigen Neuerungen - also der überwiegende Teil der Neuregelungen - treten am 20. September 2013 in Kraft. Da das Verfahren vor dem Inkrafttreten der genannten Gesetzesänderung (20. September 2013) förmlich eingeleitet wurde, führt die Gemeinde Kalkhorst das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB) zu Ende. Die Baunutzungsverordnung ist gemäß § 25d (Überleitungsvorschrift ...) in der geänderten Fassung 2013 anzuwenden.

### 2.3 Kartengrundlagen

Als Grundlage für die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird die wirksame Fassung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst der heutigen Gemeinde Kalkhorst genutzt.

Die Änderungsabsichten für den umgrenzten Änderungsbereich der 4. Änderung sind sowohl im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als auch im Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung (mit den Planungszielen) dargestellt. Somit ist eine vergleichende Betrachtung möglich.

### 2.4 Bestandteile der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht

mit integrierter Prüfung der Umweltbelange. Die Betrachtung zu den Anforderungen des FFH-Gebietes ist Gegenstand der Planunterlagen. Der Variantenvergleich für die Vorbereitung und Entwicklung des Standortes wird den Unterlagen beigelegt.

In der Begründung 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 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw.

Gutachten angefertigt, die sowohl für die vorbereitende als auch für die verbindliche Bauleitplanung genutzt werden können:

- "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 (die Bebauungspläne werden nun nicht einzeln als Bebauungsplan Nr. 17.1 und 17.2 sondern als Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst aufgestellt - ab Entwurf des verbindlichen Bauleitplanverfahrens),
- 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, Möln.

### 2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kalkhorst werden folgende Unterlagen zugrunde gelegt:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionale Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom November 2011
- Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP), letzte Fortschreibung von 2003
- Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung – April 2007
- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Kalkhorst, insbesondere der Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst
- die Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst.

## 2.6 Gründe und Ziele für die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung mit Ferienhäusern und -wohnungen sowie Wochenendhäusern in der Ortslage Groß Schwansee zu schaffen.

Folgende Planungsziele werden betrachtet:

- Untersuchung der Flächen im Geltungsbereich für eine zukünftige Bebauung und Freiflächenentwicklung.
- Überprüfung der Anforderungen an die Art der baulichen Nutzung (Umfang an Ferien- und Wochenendhäusern und Umfang an Ferienhausflächen).
- Verzicht auf den Parkplatz gemäß Zielsetzung des derzeitigen Flächennutzungsplanes östlich der Lindenalle und südlich der Gutsanlage Schloßgut Groß Schwansee.
- Überprüfung des Maßstabes für die Bebauung.

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Zielsetzungen auch für den verbindlichen Bauleitplan, die daraus entwickelt werden sollen, auf (Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst für Groß Schwansee). Ziel ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Gebieten für das Ferienwohnen und Freizeitwohnen im Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst 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 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung für die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu bewältigen.

Ohne Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der daraus folgenden Bebauungspläne ist die Realisierung der Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Beurteilung des Gebiets nach § 35 BauGB dieses nicht ermöglicht.

## 3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

### 3.1 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 nordöstlich von Groß Schwansee (Brooker Wald) liegen innerhalb eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie zum FFH-Gebiet.

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

#### RREP 3.1.1 Ländliche Räume

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

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ 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 Tourismusschwerpunktraum.

### 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 Versorgungsstandorte 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 entgegengewirkt 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 Wohnungsstandorten, 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 entgegengewirkt 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 funktionsfähigen 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 Vorbehaltsgebieten 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 Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst hat dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Beurteilung vorgelegen. Die raumordnerische Bewertung erfolgte: "Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsstruktur, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunkt und vor allem entlang der Küste teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 30.06.2012 konnten in der Gemeinde Kalkhorst 1.847 Einwohner registriert werden.

Für die Gemeinde Kalkhorst besitzt die Ortslage Groß Schwansee auf Grund der Nähe zur Ostsee und der bereits bestehenden touristischen Einrichtungen ein hohes fremdenverkehrliches Potenzial. Dieses soll nun im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Dazu möchte die Gemeinde Kalkhorst weitere Flächen für eine touristische Nutzung darstellen, um einerseits dem Bedarf entgegenzutreten und andererseits die Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu unterstützen (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) RREP WM). Zusätzlich ist festzustellen, dass sich das dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Feriengebiet" an die vorhandene Ortslage anschließt. Somit wird den Zielen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sinngemäß entsprochen (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (3) RREP WM)."

### 3.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Für den hier betrachteten Änderungsbereich selbst werden keine Ziele benannt.

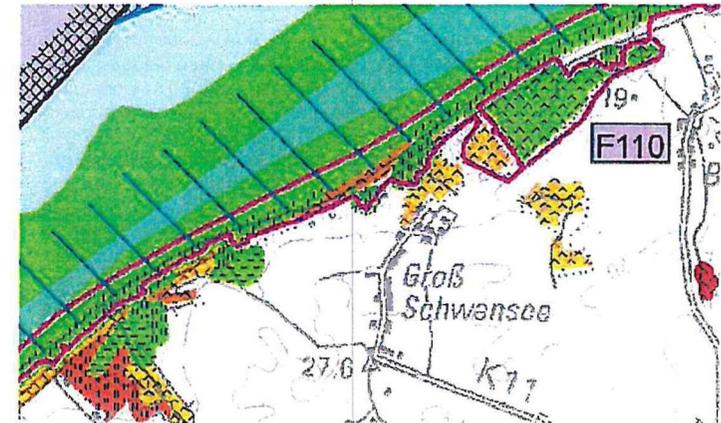
Zusammenfassend können folgende Aussagen getroffen werden (alle Bereiche um Groß Schwansee außerhalb des Änderungsbereiches):

- östlich von Groß Schwansee befindet sich ein Nahrungsgebiet für Rastvögel, dieses wird als regelmäßig genutzt beschrieben (Karte Ia)
- im Hinblick auf die strukturellen Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials werden die Küstenbereiche mit mittel bis zum Teil sehr hoch und des Meeresbereiche mit bis zu sehr hoch eingestuft (Karte Ib)
- entlang der Küste sind wertvolle Landschaftsbildelemente verzeichnet (Karte IV)
- Maßnahmen sind zu folgenden Kategorien vorgesehen (Karte V):
  1. Küstengewässer und Küsten
    - 1.1 Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensqualität von Küstengewässern (siehe auch GLRP)
    - 1.4 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte
  4. Bereiche mit Rastplatzfunktion für Vögel
    - Bereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung
  7. Freiraumstruktur
    - 7.1 Sicherung landschaftlicher Freiräume hoher und sehr hoher Bedeutung
      - das Gebiet wird als Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung beschrieben (Karte VI)

### 3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für den Änderungsbereich selbst sind Aussagen enthalten. Für Teilflächen des Gebietes der Gemeinde Kalkhorst sind die nachfolgend dargestellten Maßnahmen benannt. Diese Maßnahmen beziehen sich auf den Küstenbereich und die naturschutzfachlichen Schutzgebiete.

Die Maßnahme F 110 bezieht sich auf den verrohrten Bereich des Brooker Baches innerhalb des FFH- Gebietes. Angestrebt wird eine Aufnahme der Verrohrung und eine natürliche Entwicklung des Waldes (Naturwaldreservat).



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

Abb. 1: Auszug aus dem GLRP Westmecklenburg, Erste Fortschreibung

### 3.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nähere Ausführungen sind im Umweltteil dieser Begründung unter Punkt 4. "Schutzgebiete und Schutzobjekte" zu finden.

#### **4. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Änderungsbereich für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt östlich der vorhandenen Bebauung der Ortslage Groß Schwansee und südlich des Schloßgutes Groß Schwansee. Innerhalb des Bereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 vorgesehen. (Ursprünglich war die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 nebeneinander vorgesehen. Davon hat die Gemeinde mittlerweile Abstand genommen und stellt den Bebauungsplan unter Berücksichtigung gesamtheitlicher Betrachtungen und technischer Anforderungen an die Erschließung gesamtheitlich auf). 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 Plangebietes 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.

##### **4.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten an. Es bestehen Höhenunterschiede von etwa 7,5 m innerhalb des Plangebietes von Nord nach Süd.

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

##### *Innerhalb des Plangebietes*

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst befindet sich östlich der Ortslage Groß Schwansee und geht im nördlichen Teil über die sogenannte 1. Allee ist östliche Richtung hinaus.

Das Plangebiet wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer mit dazugehöriger Ufervegetation zu finden. Die Ufervegetation besteht aus einem Gehölzsaum.

##### *Umgebung des Plangebietes*

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

Nordwestlich schließt sich ein kleineres bebautes Gebiet an.

Die Allee quert den Änderungsbereich und ist nach § 19 NatSchAG geschützt.

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

#### **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

##### **5.1 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. Fremdenverkehrenutzungen. 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. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und/ oder sonstigen Sondergebieten für Wohnen und/ oder Ferienwohnen nach § 4 BauNVO und/ oder nach § 11 BauNVO - jeweils getrennt voneinander - ist aus Sicht der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen und auch beabsichtigten Durchmischung für den Bebauungsplan Nr. 19 nicht gewünscht. Die Wohnentwicklung ist in Groß Schwansee nicht weiter zu forcieren. In Kalkhorst wird die Wohnentwicklung entwickelt. Hier befindet sich der Hauptort und das Wohnen soll hier weiter verfestigt werden.

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

Der fremdenverkehrliche Schwerpunkt in der Gemeinde Kalkhorst liegt in Groß Schwansee.

Innerhalb des beabsichtigten Entwicklungsbereiches, der mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, könnten aus Sicht der Gemeinde bis zu ca. 80 Grundstücke für die Bebauung mit Gebäuden mit einer 1 Wohneinheiten entstehen.

Es besteht das Ziel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorzubereiten. Dabei wurde in der Betrachtung ggf. auch die Durchmischung mit Pensionen in Erwägung gezogen. Pensionen gehören planungsrechtlich zu den Beherbergungsbetrieben; sind also nicht in Sondergebieten nach § 10 BauNVO zu errichten. Die Gemeinde Kalkhorst verfolgt die Durchmischung mit Pensionen innerhalb der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der planungsrechtlichen Vorbereitung des Konzeptes nicht weiter.

Die Planungsziele sind im Einzelnen wie folgt zu benennen:

- Vorbereitung von Flächen für eine Ferienwohnnutzung in Ferienhäusern und Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
- Schaffung von Baumöglichkeiten auf Flächen, die derzeit im Flächennutzungsplan noch als Dauergrünland oder landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind.
- Einbindung der vorhandenen naturräumlichen Elemente bei der Ausgestaltung des Gebietes.
- Gestaltung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft und Regelung des Ausgleichs- und Ersatzerfordernisses.
- Abklärung der technischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen.
- Rücknahme von Stellplätzen bzw. Parkplätzen am Schloßgut Groß Schwansee, weil hier andere Entwicklungen stattgefunden haben.
- Berücksichtigung von Grundstücksgrößen, die in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 12 gewählt werden.
- Berücksichtigung von Teilen des Änderungsbereiches als Ausgleichsfläche und entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan.

## 5.2 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 Ferienbebauung zu schaffen. Dafür ist vorgesehen, im dargestellten Untersuchungsraum parallel zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17) 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 Freizeitwohnbauung zu schaffen. Von dem ursprünglichen Ziel, auch Wohnbauung 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 Freizeitwohnbauung sollen die Möglichkeiten der Nähe zu 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 und östlich darüber hinaus vorzusehen ist. Dabei sind auch Sichtbeziehungen aus Richtung der 1. Allee zum Regenwasserrückhaltebecken im dorfbirnen Bereich und zur Lindenallee - Verbindung des Schlosses zum Strand - vorzusehen. Die Lindenallee zum Schloß und 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 als Trittsteine entsprechend zu berücksichtigen. Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und der östlich anschließenden 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 an der Lindenstraße soll auch zukünftig gewahrt werden. Deshalb ist eine Distanz zwischen der vorhandenen Bebauung und der Neubebauung vorgesehen und dies wird durch die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet.

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 nunmehr nur unter Bezug auf die Ergänzung vorhandener Ferien- und Wochenendhausbebauung durchgeführt. Dabei lässt sich die Gemeinde von dem Ansatz leiten, dass eine Durchmischung der einzelnen Gebäude/ Nutzungstypen erfolgen darf. Es werden keine Cluster von jeweils einzelnen Gebieten gebildet. Die geplante Bebauung wird weitgehend entlang einer Linie entwickelt, die sich harmonisch in das vorhandene Gelände einfügt. Hier realisiert die Gemeinde eine durchmischte Nutzungsstruktur von Ferienwohnen und Freizeitwohnen. Diese lineare Struktur wird durch abzweigende Wohnwege mit Baugrundstücken ergänzt, soweit es mit den landschaftlichen Gegebenheiten harmonisch vereinbar ist. Auch hier ist eine Festlegung auf eine der beiden Nutzungsarten nicht vorgesehen.

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

Ortslage typisch ist, soll auch auf die neuen Baugebiete im übertragenen 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 östlichen Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes - im Bereich des B-Planes Nr. 17). 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, der sich nordwestlich des Plangebietes befindet, würde nicht zu ändern sein. Für den Bebauungsplan Nr. 3.2 würden sich durch fließenden Verkehr bei der beabsichtigten konzeptionellen Entwicklung des Bereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Veränderungen ergeben. Fußläufig sind Auswirkungen zu erwarten.

Vorhandene Geländesituationen und Sichtbeziehungen sollen dauerhaft aufrechterhalten werden. So ist es das Ziel der Gemeinde die Blickbeziehungen vom Platz bzw. von dem Wendeplatz vor der Schloßzufahrt und beim Regenwasserrückhaltebecken in die südlich und südöstlich angrenzende landschaftliche Umgebung offen zu halten. Eine entsprechende Sichtschneise 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 ist ein Freiraum um dem Dorfteich, der ein wichtiges landschaftliches Element bzw. Grüngestaltungselement 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. 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 nördlich des Bereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Osten um das Schloßgut Groß Schwansee herumführen und bis in die historische Parkanlage hineinführen, sollen als verbindendes Element mit genutzt werden.

Die geplante Ferienhaus- und Wochenendhausbebauung soll neben der Ortslage entstehen, wie es durchaus für Ferien- und Wochenendhäuser typisch ist.

### 5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen östlich der Lindenstraße in der Ortslage Groß Schwansee in Baugebietsflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen planungsrechtlich vorbereitet.

Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.

Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Ferienbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Somit sind die Flächen innerhalb des Innenbereiches für die Planungsziele der Gemeinde nicht heranzuziehen.

Weiterhin wird auf die "Variantenuntersuchung-Standortalternativen" verwiesen. Hier wurden verschiedene Standorte untersucht. Eine Entwicklung auf den östlich der Lindenstraße gelegenen Flächen, welche auf Grund ihrer Lage gute Anschlussmöglichkeiten zum Ortszentrum und zu den touristischen Punkten, wie dem Schloßgut, bieten, wird hier als besonders geeignet betrachtet.

Alternativen, bei denen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, können von der Gemeinde für die Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgeführt werden; ebenso keine geeigneten Innenbereichsflächen. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt und die Ortslage beidseitig der Lindenstraße überplant. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wurde als Planungsziel bestimmt, keine weitere Bebauung in 2. Reihe zu entwickeln. Die vorgegebene Grundstücksstruktur lässt dies auch nicht weiter zu. Dort, wo Verdichtungen möglich waren, hat dies die Gemeinde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 und dessen Änderungen realisiert.

Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde mit den Belangen der Landwirtschaft und des Landwirts auseinandergesetzt. Die Ackerflächen zwischen Lindenstraße und 1. Allee werden durch die beabsichtigte Planung verringert. Die Flächen werden für die landwirtschaftliche Nutzung an einen Landwirt verpachtet. Von der Möglichkeit einer dauerhaften Nutzung der Pachtflächen kann somit grundsätzlich nicht ausgegangen werden. Jeder Wegfall von Pachtflächen, insbesondere der Wegfall der großen zusammenhängenden Pachtflächen im südlichen Anschluss an das Flurstück 125 ist mit Nutzungseinschränkungen durch Großmaschinen verbunden. Die Nutzung des Flurstücks 125 als landwirtschaftliche Nutzfläche ist weiterhin gegeben. Die Nutzung ist im Wesentlichen eine Freifläche, die beispielsweise als Weideland oder teilweise als Obstwiese zu nutzen ist.

Die Gemeinde hat sich auch mit der Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen auseinandergesetzt. Derzeit handelt es sich bei der 1. Allee um eine öffentliche Verkehrsfläche. Auch ohne die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 wäre eine Nutzung der 1. Allee wohl erforderlich.

Die Auswahl der Flächen, die für die bauliche Nutzung vorbereitet werden sollen, erfolgte auf der Grundlage der vorgenannten Variantenuntersuchung zu Standortalternativen. Der Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird im Rahmen der Abwägung weniger Gewicht beigemessen als eine Fläche

zu entwickeln, die erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes hervorruft. Jede der untersuchten Varianten führt zu einer Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung und somit hat sich die Gemeinde für eine städtebaulich integrierte Lösung entschieden, bei Bewahrung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Nutzung der entstandenen landwirtschaftlichen Restfläche ist aus Sicht der Gemeinde noch möglich.

## **6. Darlegung zu dem Teilbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung der bislang un bebauten Flächen zugunsten des Ferienwohnens in Ferienhäusern und Ferienwohnungen und Wochenendhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen. Es ist vorgesehen, eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die die naturräumliche und die typische bauliche Struktur der Ortslage berücksichtigt.

### **6.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung**

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich bisher folgende Flächennutzungen enthalten:

- Flächen für Parkplatz,
- Wanderweg auf der 1. Allee,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für Dauergrünland,
- Wasserflächen.

In Angrenzung an das Plangebiet befinden sich bisher Wohnbauflächen, das Sondergebiet Hotel für das Schloßgut Groß Schwansee und Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

### **6.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung**

Für den Änderungsbereich werden die Ziele der Gemeinde Kalkhorst zur Entwicklung des Gebietes für den Bebauungsplan Nr. 17 berücksichtigt. Es handelt sich um die Flächen östlich der Ortslage, der Geltungsbereich wird mit dem Bebauungsplan Nr. 17 entsprechend klar geregelt.

Der Geltungsbereich des Entwurfs der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Osten des Gemeindeteils Groß Schwansee östlich der Lindenstraße. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch Freiflächen der ehemaligen Gutsanlage,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. 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 sowie durch die 1. Allee.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Darstellung von Bauflächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen
  - Ferienggebiete für Ferienhäuser und Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 2 BauNVO (unter Beachtung von Anforderungen nach § 10 Abs. 3 und § 10 Abs. 4 BauNVO für Ferienhäuser und Wochenendhäuser).
- Darstellung der Hauptachse der verkehrlichen Anbindung als öffentliche Straße.
- Darstellung von Ausgleichsgrünflächen innerhalb des Plangebietes der Änderung.
- Berücksichtigung der vorhandenen Wasserflächen innerhalb der Ausgleichsflächen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Darstellungen eines LSG.

Eine Regelung zu den nordwestlich angrenzenden Flächen der Landwirtschaft, die die bereits bebaute Ortslage und die neu zu bebauenden Flächen voneinander trennen, erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel zur Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 17. Die Flächen werden aus konzeptionellen Gründen, die landschaftlich und städtebaulich zu sehen sind, nicht für die Bebauung betrachtet. Die Gemeinde hat sich entschieden, eine deutliche Zäsur zwischen vorhandener Bebauung und neugeplanter Bebauung zu belassen. Die straßenbegleitende Struktur mit angemessener Bebauung in der Tiefe entlang der Lindenstraße ist ortstypisch und soll bewahrt bleiben. Ebenso sollen Blickbeziehungen aus der Landschaft in den Ort, zum Schlossbereich und aus dem Ort, über den Sichtbereich, der durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes freigehalten wird, offen gehalten werden. Eine Vermengung der Bebauung ist durch die Gemeinde unter Berücksichtigung der Wahrung der städtebaulichen und der landschaftlichen Attraktivität nicht vorgesehen. Die Gemeinde hatte eine Verdichtung der bereits bebauten Ortslage an der Lindenstraße bis hin zur 1. Allee, in östliche Richtung, überprüft. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass eine zu stark verdichtete Bebauung der Eigenart des Ortes nicht entspricht. Die Arrondierung der Flächen am Ortsrand und am Schloßgut wird als konzeptionelle Idee vorteilhaft gesehen. Eine Einbindung der zusätzlichen Fremdenverkehrskapazitäten in die Schlossinfrastruktur ist somit möglich. Eine Gliederung zwischen dem Ferienbereich und dem überwiegend dem Wohnen dienenden Bereich ist durch das Konzept gewährleistet.

### **6.3 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 2 BauNVO (unter Beachtung von Anforderungen nach § 10 Abs. 3 und § 10 Abs. 4 BauNVO) dargestellt.

Mit dem Entwurf hat die Gemeinde ihre Planungsabsichten gegenüber dem Vorentwurf präzisiert.

Es besteht das Ziel, privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen zuzulassen. Die dargestellten Sondergebiete dienen dem Wohnen in der Freizeit zu Zwecken der Erholung sowohl zugunsten einer touristischen

Nutzung für einen wechselnden Personenkreis als auch für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt eines bestimmten Besitzers/ Personenkreises.

Zulässig sind Ferienhäuser und Wochenendhäuser zu gleichen Anteilen.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen, und ebenso einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen, sollen hier nicht errichtet werden, da die Gemeinde an anderer Stelle hierfür genügend Möglichkeiten sieht.

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt östlich der bestehenden Ortslage Groß Schwansee ergänzend zur vorhandenen städtebaulichen Struktur neue Bebauungsmöglichkeiten für das Wohnen in der Freizeit im Rahmen eines Erholungsaufenthaltes in der Freizeit, in den Ferien, im Urlaub und am Wochenende zu schaffen. Es besteht das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden, die sowohl zugunsten einer touristischen Nutzung für einen wechselnden Personenkreis als auch für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt insbesondere am Wochenende geeignet sind, zu schaffen. Es besteht somit das Ziel Ferienhäuser und Wochenendhäuser errichten zu können.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht die Errichtung der Ferienhäuser und der Wochenendhäuser in jeweils separaten Gebieten oder nebeneinanderliegenden Clustern festzusetzen, sondern verträglich nebeneinander innerhalb eines Gebietes.

Mit dieser Nutzungsmischung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern zielt die Gemeinde auf die ganzjährige Belebung des gesamten Plangebietes ab.

Es wird auf die Ausführungen in dieser Begründung unter Pkt. 1.4 zur städtebaulichen Grundidee sowie 5.2 zum städtebaulichen Konzept verwiesen. Wie bereits aufgeführt, soll die vorliegende Bauleitplanung dazu dienen, eine Nutzungsdurchmischung von ferienmäßigem Wohnen und Freizeitwohnen zu erreichen, d. h. von Ferienhäusern sowie von Wochenendhäusern.

Diese beiden Nutzungen sind in § 10 BauNVO geregelt. Beide dienen dem Erholungsaufenthalt. 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 (Feriengäste) im ständigen Wechsel sein. "Das Bereitstellen der Freizeitwohngelegenheiten "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 Grundlage geschaffen, 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).

In § 10 Abs. 1 BauNVO erfolgt eine beispielhafte Aufzählung möglicher Sondergebietstypen, die der Erholung dienen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, was mit der Formulierung „kommen insbesondere in Betracht“ in § 10 Abs. 1 BauNVO begründet werden kann. Die Gemeinde Kalkhorst ist somit ermächtigt ein eigenes Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO festzusetzen. Es muss sich jedoch immer um ein Gebiet handeln, das dem zeitweiligen Freizeitwohnen in dafür vorgesehenen Gebäuden und Anlagen dient.

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Mischung von Wochenendhäusern und Ferienhäusern zuzulassen (hierzu sh. Pkt. 5.2 dieser Begründung zum städtebaulichen Konzept). Zur Erreichung dieses Planziels wird ein Sondergebiet nach § 10 Abs.2 BauNVO, das der Erholung dient, festgesetzt. Aus der Bezeichnung "Sondergebiet - Privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen" geht die Zweckbestimmung des Sondergebietes eindeutig hervor. Es handelt sich um ein Sondergebiet das der Erholung dient. Die zulässigen Nutzungen des Ferien- und Freizeitwohnen zum Zwecke der Erholung sollen in unterschiedlicher Form nebeneinander zugelassen werden

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird nicht vorgenommen, da die Anwendung des § 11 BauNVO erst in Betracht gezogen werden kann, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der keinem der in den

§§ 2 – 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zugeordnet werden kann und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (Fickert/ Fieseler, 11. Aufl., § 11 Rn. 4).

Die Gemeinde Kalkhorst setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient fest und bestimmt die Zweckbestimmung gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO selbst. Es wird ein Gebiet festgesetzt, welches einem geregelten Gebietstyp (§ 10 BauNVO) entspricht und § 11 BauNVO ist hierfür nicht anwendbar.

Die Gemeinde verwendet in der Festsetzung die Begriffe "Ferienhäuser" und "Wochenendhäuser". Dies wird damit begründet, dass diese Begriffe bereits in der BauNVO verwendet werden. Ferienhäuser und Wochenendhäuser im Sinne der BauNVO sollen in diesem Sondergebiet nach § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig sein, jedoch nicht innerhalb nach der Nutzungsart in getrennten Gebieten (Ferienhausgebiet bzw. Wochenendhausgebiet), sondern gemischt innerhalb eines Gebietes.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Nutzungsmischung (analog § 6 Mischgebiet) von Ferienhäusern und Wochenendhäusern zu gleichen Teilen zuzulassen. Die Festsetzung dient zur Sicherung, dass eine Durchmischung erzielt wird. Es besteht weder die planerische Absicht, ein komplettes Gebiet mit Ferienhäusern oder ein komplettes Gebiet mit Wochenendhäusern entstehen zu lassen, da hiermit ein faktisches Ferienhausgebiet bzw. ein faktisches Wochenendhausgebiet entstehen würde. Ferienhäuser und Wochenendhäuser sollen gleichberechtigt nebeneinander vorhanden sein.

Auf die Festsetzung von ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen verzichtet die Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem Entwurf. Es bestehen hinreichend Möglichkeiten innerhalb der Ortslage ergänzende Nutzungen unterzubringen. Es bieten sich genügend Möglichkeiten innerhalb der Umgebung des Plangebietes an, Räume für freie Berufe, wie Berufsgruppen mit selbstständig ausgeübter Tätigkeit, vornehmlich aus dem heilberuflichen oder dem kulturellen Bereich, wie Heilpraktiker, Krankengymnasten/ Masseur, Fußpflege, etc., die dem Erholungszweck dienlich sind, einzurichten. Gleichfalls besteht die Möglichkeit die Versorgung des Plangebiets innerhalb der Ortslage sicher zu stellen.

Wohnungen i.S. einer allgemeinen Wohnnutzung sind ausgeschlossen. Die allgemeine Wohnnutzung in dem Gebiet ist nicht Planungsziel der Gemeinde und soll in der vorhandenen Ortslage realisiert werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass somit hinreichende Vorgaben für die bauliche Nutzung getroffen werden, die auch in den Festsetzungsformen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem im Ort vorhandenen Spektrum orientieren und die Grundstücksflächen sollen entsprechend groß bemessen sein, so dass eine zu enge Bebauung vermieden wird und weiterhin Freiflächen erhalten bleiben.

#### 6.4 Begründung des Planungsziels

Östliche Bereiche der Ortslage Groß Schwansee sollen fremdenverkehrlich weiter entwickelt werden. Im Vorfeld wurde eine Variantenuntersuchung bezüglich der Inanspruchnahme von weiteren Flächen für eine Bebauung durchgeführt. Im Ergebnis der Variantenuntersuchung werden Flächen für die bauliche Entwicklung heraus gegliedert. Auf diesen Flächen ist die Ergänzung der bisher bereits gut entwickelten touristischen Nutzung vorgesehen. Die Gemeinde hat der touristischen Entwicklung Vorrang vor der Wohnentwicklung gegeben, die im Hauptort Kalkhorst vorgesehen ist. Der Tourismus soll weiter gestärkt werden. Die vorhandene Infrastruktur des Schloßgutes Groß Schwansee wird genutzt. Eine Integration erfolgt harmonisch in das Gelände. Die Grünflächenstrukturen des Ortes können genutzt werden und sollen auch weiter ergänzt werden. Das Landschaftserlebnis wird weiterhin erhalten. Das Planungsziel wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dahingehend geändert, dass ausschließlich Wohnungen für Feriennutzung in Ferienhäusern sowie in Wochenendhäusern geschaffen werden.

Die Gemeinde Kalkhorst sieht in der weiteren Entwicklung des Ferienwohnens verschiedener Formen eine sinnvolle Ergänzung des Freizeitbereiches. Die

naturschutzfachlichen Belange sind dabei zu berücksichtigen. Die Gemeinde Kalkhorst sieht die Stärkung ihrer Fremdenverkehrsfunktion. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind geeignet, die vorhandene Gemeindestruktur zu ergänzen und zu arrondieren. Eine äußere Begrenzung wird zukünftig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch umsäumende Anpflanzungen betrachtet. Es ist vorgesehen, die bauliche Entwicklung in Arrondierung/Ergänzung der Ortslage unter Würdigung der typischen landschaftlichen und baulichen Strukturen vorzubereiten. Der naturräumliche Bestand wird berücksichtigt.

#### 6.5 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden detailliert im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Die Bereiche für die vorgesehene Bebauung sind als zusätzliche Flächen und Ergänzungsf lächen für die vorhandene Ortslage zu bewerten.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Bereiche der Baugebiete als Arrondierung vorhandener bebauter Bereiche und Flächen gewertet werden können. Die Erweiterung vorhandener Netze der Ver- und Entsorgung ist Grundlage für den bedarfsgerechten Anschluss der Bauflächen/ Baugebiete. Die Erschließung der Bauflächen/ Baugebiete erfolgt durch einen Vorhabenträger. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden vor Abschluss des verbindlichen Bauleitplanverfahrens mit einem entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern im Einzelfall abzustimmen. Die Anlagen für die innere Erschließung des Baugebietes sind durch den Vorhabenträger herzustellen. Hierzu sind entsprechende Voraussetzungen durch Planung und Erschließungsverträge zu schaffen.

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.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 01.08.2013 mit, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche bisher in den konzeptionellen Planungen des Zweckverbandes zur Ver- und

Entsorgung bisher keine Berücksichtigung fand. Die Betrachtungen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sind für das gesamte Gebiet vorzunehmen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung muss vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband abgeschlossen werden. Der Zweckverband weist darauf hin, dass das Gebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des Zweckverbandes unterliegt und im Abwasserbereich entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig ist.

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

#### **Wasserversorgung**

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.

Während des Planverfahrens wird die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser geprüft. Die weitere Erschließung muss auf Grundlage einer technischen Planung bzw. hydraulischen Netzberechnung erfolgen. Die Regelungen zur Wasserversorgung sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bis zum Satzungsbeschluss vorzunehmen.

#### **Abwasserbeseitigung**

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. Der vorhandene Leitungsbestand ist zu erweitern. Die Regelungen zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bis zum Satzungsbeschluss vorzunehmen.

#### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Möglichkeiten zur Ableitung des Oberflächenwassers werden während des Planverfahrens geprüft. Es werden verschiedene Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser im Rahmen der technischen Planung geprüft. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nur bedingt möglich. Entsprechende Voruntersuchungen sind geführt worden. Unabhängig davon ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach Möglichkeit in einem naturnahen Konzept über die Ausgestaltung von Gräben und die Nutzung vorhandener Gräben und Gewässer vorgesehen.

#### **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. Hierbei sind die baulichen Möglichkeiten gemäß den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten (wie z.B. Reet als Dachdeckung).

Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung werden während des Planverfahrens geprüft. Der Zweckverband Grevesmühlen hat bereits mitgeteilt, dass aus dem Trinkwassernetz nur ein geringer Anteil für Löschwasserzwecke zur Verfügung gestellt werden könnte. Darüber hinaus sind weitere

Möglichkeiten für die Löschwasserbereitstellung heranzuziehen. Dies erfolgt jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **Energieversorgung**

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

Die konkreten Möglichkeiten werden während des Planverfahrens geprüft. Die E.DIS AG teilte mit, dass für den Anschluss die Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich ist. Bedenken gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden nicht vorgetragen.

Die Versorgung mit Erdgas ist bei Bedarf durch Anschluss an das örtlich vorhandene Gasnetz vorgesehen. Die konkreten Möglichkeiten werden während der technischen Vorbereitung des Vorhabens geprüft.

#### **Telekommunikation**

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

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung 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.

### **6.6 Verkehrliche Erschließung**

#### **Erreichbarkeit des Plangebietes**

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

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

Groß Schwansee ist vom Ortsteil Kalkhorst aus zu erreichen, oder über den 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 Baugebiet mit den einzelnen Teilbereichen, welches mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet wird, soll durch eine Anbindung an die Lindenstraße erschlossen werden.

Die Haupteerschließung wird als Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrsweges vorgenommen. Die Gemeinde stellt hier den Anschluss der geplanten Baugebiete an die örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Gleichzeitig handelt es sich um die Haupteerschließung dieser Baugebiete. Parallel zur

Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird die verbindliche Bauleitplanung für die Baugebiete und auch bereits die Erschließungsplanung vorangetrieben, so dass die Führung der Erschließungsachse im Grundzug bereits festgelegt ist. Die Gemeinde verfolgt die Erschließung der geplanten Baugebiete über eine neu zu errichtende Erschließungsachse, die von der Lindenstraße abzweigt und die 1. Allee quert und dann in einer Wendeanlage östlich der 1. Allee für den Kfz-Verkehr endet. Eine Erschließung für die Kfz über die nördliche Lindenstraße, vorbei am Schlossareal und dem Wohngebiet "Am Park", ist nicht vorgesehen. Zur Prüfung von Alternativen siehe nachfolgend.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung an die Lindenstraße sind Abstimmungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu führen. Auswirkungen durch Lärm oder sonstige Immissionen sollen durch geeignete Festsetzungen und Gestaltungen ausgeschlossen werden, ebenso die Ausformung der Anbindung selbst.

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 Teilbereiche des Baugebietes und die einzelnen Baugrundstücke mit berücksichtigt werden. Die Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes erfolgt durch die Querung der 1. Allee.

Die Gemeinde Kalkhorst setzt sich bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Erschließung und insbesondere der verkehrlichen Anbindung des geplanten Baugebiets mit seinen Teilbereichen auseinander.

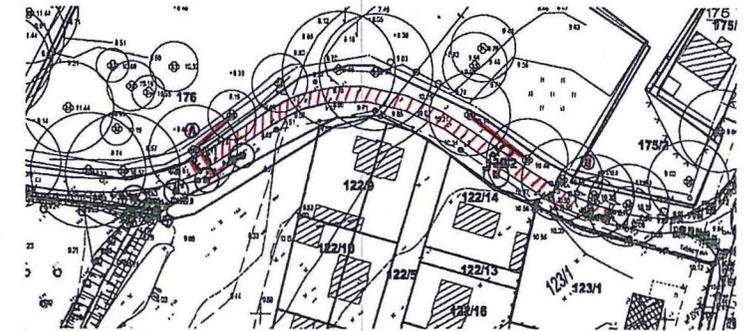
Als Alternativen wurden betrachtet Zufahrt über die Erschließungsstraße „Am Park“, Zufahrt über die 1. Allee, Zufahrt aus der inneren Ortslage über die Lindenstraße mit einer neuen Erschließungsstraße. Die Zufahrt über die 1. Allee ist aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht nicht geeignet, da der Erhalt der Allee im Vordergrund steht. Die Zufahrtsmöglichkeit über die nördlich gelegene Erschließungsstraße „Am Park“/Zufahrt zum Schloss wurde ebenso geprüft wie die verkehrliche Anbindung von der Lindenstraße.

Die Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Am Park“/Zufahrt zum Schlossgut wurde überprüft. Auswirkungen der möglichen Zufahrt über die Straße „Am Park“/Zufahrt zum Schlossgut wurden unter Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen der nördlichen Flächen von Groß Schwansee mit dem Bereich Schloss und für das allgemeine Wohngebiet „Am Park“ durch den zu erwartenden Verkehr durch die geplante Bebauung östlich der Lindenstraße überprüft.

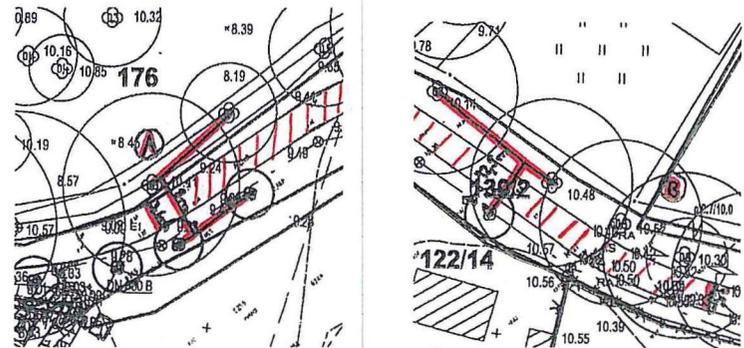
Die Schalluntersuchungen des Bebauungsplanes Nr. 3.2 zeigten, dass der berechnete Beurteilungspegel tagsüber lediglich 5 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB (A) liegt und nachts der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im nördlichen Plangebiet Nr. 3.2 durch die Zufahrt zur Hotelanlage des Bebauungsplans Nr. 1 bereits um 5 dB (A) überschritten wird. Die Kapazitäten für die Erweiterung des Schlosses wurden als Annahme berücksichtigt. Die Entwicklung des Schlossgutes ist ein

wesentliches Ziel der Gemeinde und durch das Planungsrecht entsprechend vorgegeben. Damit sind aus Sicht der Gemeinde unter Beachtung gutachterlicher Anforderungen die möglichen Auswirkungen durch Verkehr ausgeschöpft.

Darüber hinaus wurde die Straße in Bezug auf ihre Erschließungseignung geprüft. Die Fahrbahnbreite der Straße „Am Park“ südlich des Schlossgutes beträgt im Schnitt 3,6 m und ist von großen Gehölzen gesäumt, die an der engsten Stelle einen Abstand von 8,0 m haben. Für Begegnungsverkehr wäre laut Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen "RASt 06" 6.1.1.6 mit einer Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m (Begegnungsfall PKW/PKW) zu rechnen zuzüglich eines Abstandes von mindestens 1,0-1,2 m zwischen Fahrbahntrasse und Gehölzen. Ein Eingriff wäre nötig, um die Anbindung über die Straße "Am Park" zu gewährleisten.



Straße "Am Park" mit eingezeichneten Abständen zwischen Straßenrändern sowie zwischen den Bäumen (Maßstab 1:500)



A und B: Straße "Am Park" mit eingezeichneten Abständen zwischen Straßenrändern sowie zwischen den Bäumen (Maßstab 1:250)

Die Belange haben die Gemeinde bewogen, auf die Ausbauabsicht der Straße „Am Park“ zu verzichten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass somit sowohl die Auswirkungen durch Lärm als auch die Auswirkungen auf die landschaftliche Ausstattung minimiert werden können.

Die 1. Allee wurde in Bezug auf ihre Eignung für Erschließungsfunktionen überprüft. Die vorhandene Allee ist als prägendes und hochwertiges Landschaftselement zu erhalten und weitestgehend von Beeinträchtigungen freizuhalten. Aus diesem Grund wurde auf einen Ausbau der 1. Allee, die sich als teilversiegelter, teils gepflasterter, teils geschotterter Feldweg darstellt, als Erschließungstrasse verzichtet. Die Umsetzung dieser Absichten führt dazu, dass die landschaftliche Ausstattung erhalten und gesichert bleibt, die für die Einwohner und Gäste von Bedeutung ist.

Die Erschließungsflächen wurden mit der Wahl der Zufahrt von der Lindenstraße reduziert. An der Lindenstraße werden Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm an der Zufahrtstraße getroffen; diese gelten gleichzeitig für die Bauphase als auch für den späteren Betrieb.

Die Verringerung der Erschließungsflächen wird hier exemplarisch dargestellt. So ist mit der neuen Verkehrsstrasse für den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 die verkehrliche Erschließung im Mittel um ca. 325 m kürzer. Dadurch werden dauerhaft und nachhaltig Emissionen vermieden.

Sowohl durch Herstellung der Verkehrsanlagen zur Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 über die Straße "Am Park" als auch über die verkehrliche Anbindung über die 1. Allee wären aus naturschutzfachlicher sowie aus immissionsschutzrechtlicher Sicht größere Beeinträchtigungen entstanden als bei der Anbindung des östlichen Teil des Plangebietes Nr. 17 durch Querung der 1. Allee.

#### **Interne Erschließung**

Es ist geplant, über eine Haupteerschließungsachse die grundlegende Erschließung der Baugebiete vorzunehmen. Diese quert die 1. Allee und endet in einer Wendeanlage. Eine Durchwegung von der Wendeanlage zur 1. Allee in Richtung des vorhandenen Wohngebietes ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, um hier keine Konflikte auf Grund des Kfz-Verkehrs hervorzurufen. Darüber hinaus soll dieser Weg von Rettungs-/ Einsatzfahrzeugen genutzt werden; eine Sicherstellung der Beschränkung auf diese Kraftfahrzeuge soll mit Pollern erfolgen.

Im Flächennutzungsplan wird die Haupteerschließungsachse als örtlicher Hauptverkehrsweg dargestellt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 15. August 2013 die Prüfung der Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrsweges empfohlen. Die Gemeinde hat sich nochmals mit der Darstellung auseinandergesetzt und bleibt weiterhin bei der Darstellung. Die Gemeinde stellt hier den Anschluss der geplanten Baugebiete an die örtliche Hauptverkehrsstraße (Lindenstraße) dar. Gleichzeitig handelt es sich um die Haupteerschließung dieser Baugebiete. Parallel zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird die verbindliche Bauleitplanung für die Baugebiete und auch bereits die Erschließungsplanung vorangetrieben, so dass die Führung der Erschließungsachse im Grundzug

bereits festgelegt ist. Die Gemeinde verfolgt die Erschließung der geplanten Baugebiete über eine neu zu errichtende Erschließungsachse, die von der Lindenstraße abzweigt und die 1. Allee quert und dann in einer Wendeanlage östlich der 1. Allee für den Kfz-Verkehr endet. Eine Erschließung für die Kraftfahrzeuge über die nördliche Lindenstraße, vorbei am Schlossareal und dem Wohngebiet "Am Park", ist nicht vorgesehen. Es wird auf die konzeptionelle Begründung unter dem Gliederungspunkt Erreichbarkeit des Plangebietes und die entsprechende Variantenuntersuchung für die verkehrliche Anbindung des Gebietes verwiesen.

Die Erschließung der hinter liegenden Grundstücken 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.

### **6.7 Belange des Immissionsschutzes**

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. Die Anforderungen der Schalluntersuchung und die Ergebnisse des Stellungnahmeverfahrens sind entsprechend zu berücksichtigen. Nach Überprüfung kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse entsprechend gewährleistet werden können. Es wurde überprüft, inwiefern sich im Zufahrtbereich Anforderungen an Schutzmaßnahmen ergeben. Unter Berücksichtigung der Eingangsdaten kommt die Schalluntersuchung zu dem Ergebnis, dass insbesondere an der Zufahrt für die Wohnhäuser an der Lindenstraße die Beurteilungspegel unter den für Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht liegen. Somit werden durch das Planvorhaben in der derzeitigen Absicht keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden im Sinne der Kriterien für den Neubau von Straßen ausgelöst. Es ist dabei vorausgesetzt, dass die Planstraße im Bereich der Einmündung in die Lindenstraße asphaltiert und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt wird. Weitergehende Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass keine Erfordernisse zu Schallschutzmaßnahmen gegeben sind. Durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Lindenstraße von 50 km/h auf 30 km/h lassen sich im Sinne der Lärmminimierung Verbesserungen erreichen.

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

### **6.8 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.

Die vorhandenen infrastrukturellen Anlagen sollen genutzt werden; die Gemeinde sieht innerhalb des Plangebietes keine weiteren Möglichkeiten an Infrastruktur vor.

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 als Ziel verfolgt und ist durch die Gemeinde ausdrücklich gewünscht.

Dadurch wird die fremdenverkehrliche Entwicklung der Gemeinde Kalkhorst weiter positiv beeinflusst.

## 7. Flächenbilanz

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst ergibt sich folgende Flächenbilanz. Es wird gesondert die Flächenermittlung für den Bestand und gesondert die Flächenermittlung für die Planungsziele des Flächennutzungsplanes dargestellt.

### 7.1 Flächenbilanz für bisherige Darstellung

Wohnbaufläche (W)	0,05 ha
Wasserfläche	0,04 ha
Dauergrün	5,80 ha
Flächen für die Landwirtschaft	3,50 ha
Parkplatz (P)	0,45 ha

Summe	9,80 ha
-------	---------

### 7.2 Flächenbilanz für Entwicklungsziel

Sondergebiete für Wohnen und Ferienwohnen	5,88 ha
Ausgleichsflächen	2,94 ha
Wasserflächen	0,12 ha
Straßenverkehrsflächen	0,61 ha
Dauergrün	0,25 ha

Summe	9,80 ha
-------	---------

## 8. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung der Vorhaben erforderlich werden, betrachtet. Unter Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Anforderungen aus artenschutzrechtlicher Sicht werden zu folgenden Punkten in der verbindlichen Bauleitplanung Festlegungen getroffen, die derzeit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durch Darstellung von Flächen berücksichtigt sind und den entsprechenden Rahmen bieten:

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Grünflächen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Unter Berücksichtigung von Anforderungen der verbindlichen Bauleitplanung werden Anforderungen von Behörden und Stellen, die im Zuge der Vorbereitung und Realisierung von Vorhaben zu beachten sind, dargestellt.

### 9.1 Baudenkmale/ Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden.

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## 9.2 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.

## 9.3 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).

## 9.4 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land M-V wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind diese auf Grund des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG vereinbar ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass

die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

## 9.5 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. Der Bauherr ist verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle nach Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## 9.6 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 Natriumdampfampfen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

Weitergehende Betrachtungen zu artenschutzrechtlichen Belangen erfolgen auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst. Dort wird eine differenziertere Betrachtung auf der Ebene der verbindlichen Vorbereitung des Vorhabens vorgenommen; Auswirkungen auf flächige Biotope wie Teiche, Bäume,... erfolgen detailliert. Dies ist aus Sicht der Abschichtung der Belange für die Gemeinde sinnvoll.

#### 9.8 Externe Kompensationsmaßnahmen

Erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen werden im Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 17 bestimmt. Derzeit sind folgende externe Kompensationsmaßnahmen für die Kompensation der Eingriffe vorgesehen:

Auf dem Flurstück 65/1 der Flur 2 in der Gemarkung Groß Schwansee sind 2.082 m<sup>2</sup> als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, als Wiesenfläche anzulegen und durch eine maximal 2-schürige Mahd zu pflegen. Je 125 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche ist ein heimischer und standortgerechter Obstbaum in der Qualität Hochstamm, mit einem Stammumfang von 10-12 cm, zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Es sind Obstbäume alter Sorten folgender Arten zu verwenden: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

#### 9.9 Hochwasser

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Rosenhagen 3,50 m ü. NHN zuzüglich Wellenlauf. Das Plangebiet befindet sich auf Grund seiner Höhenlage nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Gewässer 1. Ordnung sowie Belange des Hochwasser- und Küstenschutzes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 9.10 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Der Lagefestpunkt wird nachrichtlich übernommen.

## TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

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

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

Die Planungsziele für die hier vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 17. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 zu schaffen. Ansonsten würden sich die Belange nach § 35 BauGB beurteilen und stellen keine Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dar.

Die 4. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst erfolgt parallel zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 17 werden durch die Gemeinde die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ferien- und Wochenendhausnutzung geschaffen.

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

Eine Darlegung zu den Zielsetzungen im Teilbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in dem städtebaulichen Teil der Begründung.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan kann somit nicht als aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden; das Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bauleitplan ist erforderlich.

Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen eine detaillierte Betrachtung der Bereiche und die Zuordnung von Festsetzungen. Bei der Bearbeitung des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes ist höherer Detaillierungsgrad vorhanden als auf der Planungsebene zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und detaillierte Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen werden auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt.

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der 4. Änderung der Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Ortsteil Groß Schwansee.

Die Flächen für die geplante bauliche Entwicklung befinden sich östlich der Ortslage Groß Schwansee und beziehen auf Flächen östlich und westlich der sogenannten 1. Allee.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Lindenstraße vorgesehen. Zur Erschließung des Teiles des Bebauungsplanes, der sich östlich der 1. Allee befindet, ist eine Querung der 1. Allee notwendig. (Es handelt sich hier um den Teil, der ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 17.1 aufgestellt werden sollte). Hierzu fanden bereits erste Vorabstimmungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde statt. Die Auswirkungen dieser Querung sollen auf ein Minimum begrenzt werden. Es ist die Umsetzung von zwei Jungbäumen geplant. Darüber hinaus ist die Anbindung einer teilversiegelten Wegefläche im Norden des östlichen Teiles des Bebauungsplanes an die Wegefläche der 1. Allee vorgesehen. Hierfür ist der nördliche Baum geringfügig zu versetzen. Der südliche Baum soll weiter nach Norden versetzt werden. Die entsprechenden Antragsverfahren werden unter Berücksichtigung der Begründung der Notwendigkeit durch die Gemeinde gestellt.

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

Der Bebauungsplan Nr.17 kann somit nicht als aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Planungsziele sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung enthalten.

Der vorliegende Flächennutzungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von Flächen als Sondergebiet – Ferienwohnen und Ausgleichsflächen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,8 ha; davon nehmen gemäß Entwicklungsziel die Sondergebiete für Wohnen und Ferienwohnen etwa 5,88 ha ein. Übrige Flächen sind überwiegend Grünflächen und zum Teil Straßenverkehrsflächen.

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen für die mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

## 3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Flächennutzungsplan 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 fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 enthalten.

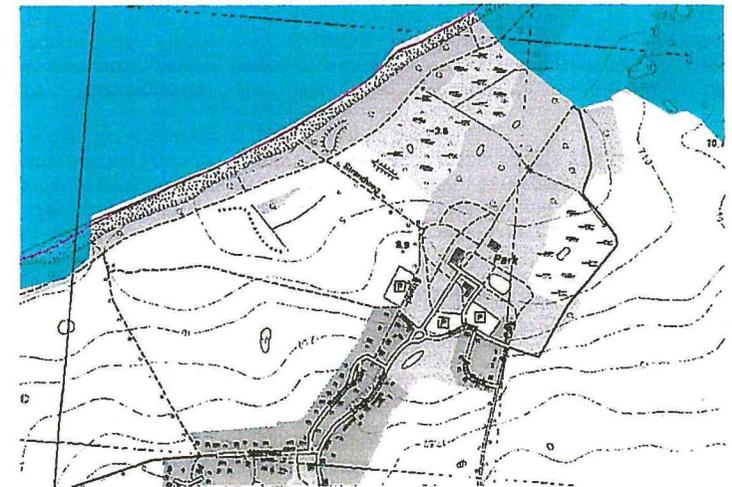
Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden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

## 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Natura 2000 Gebiete

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

Das in der nachfolgenden Abbildung dargestellte FFH- Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet.



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

Mit der Schaffung der Ferienhausgebiete des Bebauungsplanes Nr. 17 ist von einer Erhöhung der Nutzung der Strandbereiche vor Groß Schwansee auszugehen.

Die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Beeinträchtigungen des hier betrachteten FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen kann nicht ohne weiteres eindeutig ausgeschlossen werden. Deshalb ist eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG durchzuführen.

Daraus lässt sich schon vorab ableiten, dass schwerpunktmäßig die Auswirkungen des Erholungstourismus auf das FFH-Gebiet untersucht werden und hierbei die Strandnutzung als Attraktionsbereich für Besucher eine entscheidende Bedeutung spielen wird.

Deshalb wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitäten durch Einwohner und Tages- und Feriengäste sowie die Kapazitäten, die sich aus den zukünftigen Entwicklungen ergeben 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](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) oberhalb)

Zusammenfassend ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass sich keine Änderungen bzw. Anforderungen für die weitere planerische Beachtung ergeben, weil die zur Verfügung stehende Strandflächen außerhalb des FFH-Gebietes hinreichend groß bemessen sind, um auch den zusätzlichen Strandbesuchern genügend Raum zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Kalkhorst möchte ihre günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um u.a. den Fremdenverkehr zu entwickeln. Dabei soll schonend mit der Umwelt umgegangen werden. Die landschaftlichen Vorzüge des Gebietes sollen bewahrt bleiben. Touristische Großvorhaben sind nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Kalkhorst diskutiert im Rahmen der hier vorliegenden Planung zum Schutz der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes entsprechende Hinweis- und Orientierungstafeln zu installieren. Dadurch soll Einfluss auf die Sensibilität genommen werden. Des Weiteren soll ggf. durch entsprechende Besucherlenkung eine intensive Nutzung der Strandbereiche, die nicht im FFH-Gebiet liegen, fokussiert werden.

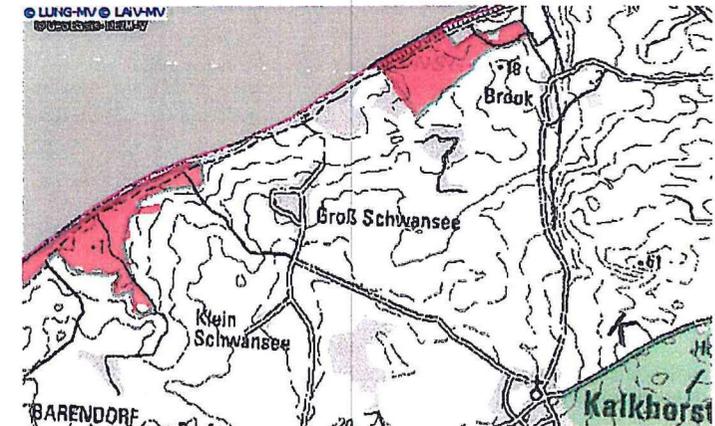
Das Verhalten am Strand ist über die "Satzung über die Sondernutzung des Strandbereiches der Gemeinde Kalkhorst zu Badezwecken vom 27.03.2008" geregelt.

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

Ausführliche Informationen sind in der FFH-Verträglichkeitsprüfung dargestellt, die als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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



Auszug aus [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de): NSG und LSG

#### Geschützte Biotop/ 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.

Eingriffe in die geschützte Allee bedürfen nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Ein Antrag auf Befreiung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu stellen.

## 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

#### 5.1.1 Bewertungsmethodik

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

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

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

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

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

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen

Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

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

Ausgangspunkt für die Prüfung der Umweltbelange sind die Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als überwiegend landwirtschaftliche genutzte Flächen. Zu beurteilen sind demnach die Auswirkungen der Änderung der Fläche für Landwirtschaft in Sondergebiete, die der Erholung dienen. Die Baugebiete sollen als Feriengebiete entwickelt werden.

Die örtliche Situation wird bei den artenschutzrechtlichen Belangen berücksichtigt.

#### 5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Planungsraumes 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
<b>a1) Mensch</b>	unerheblich	dörflich geprägter Bereich in der Umgebung des Vorhabenstandortes; durch Ackerflächen bzw. Grünlandflächen geprägt. Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus	<p>Die Schaffung von Feriengemeinden entsprechen der Ausweisung als Tourismusmusschwerpunktraum im RREP (siehe übergeordnete Planungen Punkt 4 im städtebaulichen Teil) ;</p> <p>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.</p> <p>In Bezug auf die Geruchsmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise der zu erstellenden Gutachten zum Immissionsschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<b>a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt</b>	erheblich	insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; mittlere Bedeutung des Kleingewässers westlich der Allee, geringe Bedeutung des Kleingewässers östlich der Allee, Allee besteht überwiegend aus	<p>Die Überbauung der Ackerflächen und der damit verbundene Lebensraumverlust führt zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechtes.</p> <p>Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt. Es ist eine</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		<p>Neuanpflanzungen;</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt (siehe Teil 2 Punkt 5.3).</p>	<p>vollständige Kompensation durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Mit Bezug auf die zur Erschließung notwendige Querung der 1. Allee fanden bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde erste Vorabstimmungen statt. Zur Realisierung der Querung wäre die Umpflanzung von zwei Jungbäumen notwendig. Zusätzlich wird die Umpflanzung von 2 Alleeebäumen im nördlichen Bereich für die Anbindung eines teilversiegelt vorgesehenen Weges notwendig. Die Gemeinde hat die Anforderungen an den Wegebau überprüft und in der Begründung zur verkehrlichen Erschließung im Gliederungspunkt „Erreichbarkeit des Plangebietes“ begründet. Die Gemeinde hat den Vorzug einer neuen Erschließungsstraße von der Lindenstraße gegenüber dem Ausbau der Straße „Am Park“ und gegenüber der Nutzung der 1. Allee gewählt; dies wurde begründet in Bezug auf immissionsschutzrechtliche und naturschutzfachliche Auswirkungen.</p> <p>Die vorhandenen geschützten Kleinwässer werden berücksichtigt, eine Verbesserungen der Habitatstrukturen ist vorgesehen.</p> <p>Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes besitzt aufgrund der Nähe zu Störelementen keine potentielle Eignung als Äsungsfläche (siehe Teil 2 Punkt 5.3.1). Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>potentiell zu einer Verringerung der nutzbaren Äsungsfläche durch Verschiebung des Außenrandes des Ackerschlag. Dieser geringfügige Verlust von untergeordneten Äsungsflächen östlich der Allee wird als unerheblich eingeschätzt. Durch die Schaffung geeigneter Grünstrukturen und somit einer Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird die Beeinträchtigung minimiert. Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene Bauleitplanung festgelegt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden beachtet (siehe Teil 2 Punkt 5.3).</p> <p>Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sind zu empfehlen.</p>
<b>a5-a6) Boden, Wasser</b>	erheblich	<p>Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen sickerwasser- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an; Boden ist aufgrund der gegenwärtigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits anthropogen vorbelastet Grundwasserflurabstand &gt;10 m und somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt; mittlere– hohe Bedeutung für Boden und Wasser (<a href="http://www.umweltkarten.mv-">www.umweltkarten.mv-</a></p>	<p>Belange werden auf bauleitplanerischer Ebene überprüft.</p> <p>Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche/ Neuversiegelung von Flächen; Möglichkeiten der Innerverdichtung sind durch andere Bebauungspläne erschöpft und nicht in diesem Umfang möglich, ohne die Struktur der Ortslage erheblich zu verändern.</p> <p>Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung,</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		<a href="http://regierung.de">regierung.de</a> )	<p>Die Möglichkeiten zur Ableitung des Oberflächenwassers werden während des Planverfahrens geprüft. Es ist zu prüfen, in wie weit eine Versickerung erfolgen kann. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird angestrebt - zusätzlich ist im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 17, östlich der Allee ein Bereich für die Oberflächenentwässerung vorgesehen. 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.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes, Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der Bauleitplanung betrachtet.</p>
<b>a7-a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	dörflich geprägte Umgebung; geringe bis mittlere Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung	<p>stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung die jedoch nur kleinklimatisch wirksam wird;</p> <p>keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen; keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung;</p>
<b>a9) Landschaftsbild</b>	Unerheblich, da gute Einbindung	Umgebung der Ortslage Groß Schwansee entspricht einem landschaftlichem Freiraum mit hoher Bedeutung, aber der	Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt.

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
	<p>in den Landschaftsraum durch niedrige Höhenlage und geplante Anpflanzung von Gehölzstrukturen.</p>	<p>Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich aufgrund der Siedlungsrandlage außerhalb des landschaftlichen Freiraumes (und ebenfalls außerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur); Landschaftsbildraum: Ackerland des Klützer Winkels mit geringer bis mittlerer Bedeutung; (<a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>) abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 7 m ;</p>	<p>Bei Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer geringfügigen Verschiebung der Grenze des hochwertigen schutzwürdigen landschaftlichen Freiraumes in östlicher Richtung und damit einer geringfügigen Verkleinerung des landschaftlichen Freiraumes kommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umsäumt den nordöstlichen Teil der Ortslage Groß Schwansee. Vorhandene Wege und Landschaftselemente werden eingebunden bzw. als Arrondierung und Begrenzung genutzt (1. Allee bzw. Kleinstrukturen der landschaftlichen Ausstattung wie Sölle). Der östliche Teil des Bebauungsplanes, der ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 17.1 aufgestellt wird, dient als Arrondierung der nordöstlichen Siedlungslage im Zusammenhang mit dem Schlossgut; der Bereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee schließt sich direkt östlich an den Siedlungsraum an.</p> <p>Generell niedrige Höhenlage mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und war entscheidendes Kriterium für die Standortwahl (siehe Anhang: Variantenuntersuchung – Standortalternativen).</p> <p>Gelände steigt nach Süden hin an, höchst gelegenen Bereiche werden nicht bebaut; Begrenzung der Firsthöhe auf 9,5 m bzw. max 10 m bei</p>

<b>Umweltbelang</b>	<b>voraus- sichtliche Betroffen- heit</b>	<b>Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren</b>	<b>Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren</b>
			<p>Reetdächern</p> <p>Minderung der Beeinträchtigungen durch Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes;</p> <p>Aufgrund der niedrigen Höhenlage des Änderungsbereiches, der geplanten Einbindung in den Landschaftsraum durch Gehölzstrukturen und der nur geringfügigen Verkleinerung des angrenzenden landschaftlichen Freiraumes, werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild als unerheblich eingeschätzt.</p>
<b>Umweltbelang</b>	<b>voraus- sichtliche Betroffen- heit</b>	<b>Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren</b>	<b>Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren</b>
<b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b>	keine	Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum FFH-Gebiet beträgt minimal ca. 700 m.	<p>Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine direkten Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Betriebsbedingte Auswirkungen der Erholungsnutzung im Strandbereich werden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet und bewertet.</p> <p>Die Strandkapazitäten außerhalb des FFH-Gebietes werden auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Feriengäste des Bebauungsplanes Nr.17 als ausreichend abgeschätzt.</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>Besucherlenkung und –information sind vorgesehen, um Gäste für die mit dem FFH-Gebiet verbundenen Zielen vertraut zu machen und ein größeres Verständnis zu erreichen.</p> <p>Eine Detaillierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der fortschreitenden Planung.</p>
<b>c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung</b>	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	<p>Unter Berücksichtigung von Vorschriften und Gesetzen sind die Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich unerheblich.</p> <p>Das Gebiet dient der Erholung.</p>
<b>d) Umweltbezogene Ausw. auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter</b>	erheblich	<p>2 Bodendenkmale bekannt Kategorie: blau Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst wurde eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Für den Bereich konnten 57 Befunde aus dem Neolithikum (4.600 bis 1.800 v. Chr.) und der Bronzezeit (1.800 bis 550 v. Chr.) ermittelt werden.</p>	<p>Innerhalb des Änderungsbereiches sind Bodendenkmale gemäß Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Vor Beginn jeglichen Bauarbeiten ist eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sicher zu stellen. Es bestehen konkrete Verträge zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH.</p> <p>Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt.</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt.(siehe im städtebaulichen Teil)
<b>e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern</b>	unerheblich	-	Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie</b>	in Diskussion; unerheblich	-	Regenerative Energiekonzepte werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens, hierbei insbesondere bei Vorbereitung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit erörtert, um den Anforderungen an heute repräsentative Energiekonzepte gerecht zu werden.
<b>g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</b>	erheblich	<p>Ein gültiger Teilflächennutzungs-plan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst liegt vor. Der Änderungsbereich ist derzeit als Flächen für Landwirtschaft bzw. Dauergrünland und Parkplatz dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist notwendig.</p> <p>Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst wird insbesondere aus Sicht der zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg eine wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft erwartet. Daher ist zur Rechtssicherheit die</p>	<p>Die 4. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 durchgeführt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Landschaftsplan für die Gemeinde Kalkhorst aufgestellt.</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		Aufstellung eines Landschaftsplanes erforderlich. Die Gemeinde stellt in den Mittelpunkt ihrer Betrachtungen bei der Aufstellung des Landschaftsplanes die Entwicklungsabsichten für Groß Schwansee.	
h) <b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	-
i) <b>Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d</b>	nicht betroffen		<p>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.</p> <p>Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Die zusätzliche Erholungsnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Entwicklung als Tourismusedwicklungsraum.

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Die Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes werden dargestellt.

Eine abschließende rechtliche Sicherheit in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in sonstigen Satzungsverfahren zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass mit dem Flächennutzungsplan keine zusätzlichen, großräumigen landschaftlichen Veränderungen oder privilegierten Vorhaben im Außenbereich vorbereitet werden.

Die vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich des Artenschutzes werden aus den Planungen zur verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Dies gilt ebenso für Vorhaben ohne Prüfung der Umweltbelange.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. 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 dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene

der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

#### Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (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.

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 17 (ursprünglich war die Aufstellung der Bauungspläne Nr. 17.1 für den Bereich östlich der 1. Allee und des Bebauungsplanes Nr. 17.2 für den Bereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee vorgesehen) sind Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Rastvögel, Reptilien und Amphibien durch das Gutachterbüro Bauer vorgenommen worden, da nur von einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen wurde. Die "Faunistische Bestandserfassung und

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Beitrag zum Umweltbericht" (Stand: ENTWURF 23.Juli 2012) des Gutachterbüros Bauer liegt vor.

### 5.3.1 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro Bauer wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan 17 der Gemeinde Kalkhorst vorbereitet. Dieser bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen. Hier erfolgt eine Übernahme der Erkenntnisse aus der Vorbereitung des oben genannten Bebauungsplanes.

Es besteht Einverständnis mit den artenschutzrechtlichen Darstellungen aus behördlicher Sicht. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden empfohlen.

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

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

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

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

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (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 nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr.17, östlich der Allee, besitzt potenziell eine Eignung als Nahrungsfläche für Gänse und Schwäne auf der Zugrast. Allerdings wird von den Tieren ohnehin ein Abstand von etwa 300 m zu Störelementen wie der Allee am Westrand und dem Siedlungsrand der Ortslage Groß Schwansee eingehalten. Zu weiteren Störelementen wie Waldrändern wird ebenfalls dieser Abstand eingehalten.

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

**II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL**

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

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

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

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

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, Sellerie	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	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 Leinblatt	
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	Ostliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Symperca paedisca	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Baumhöhlen – naturnahe Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Schneckenfalter	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. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden bzw. betroffen sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von Überschwemmungsbereiche natürlicher oder naturnaher Flusssauen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form offene, trockenwarme Standorten mit grabbaren, unbewachsenen Böden, und zur Fortpflanzung gut besonnte, nicht oder kaum mit Pflanzen bewachsene Laichgewässer mit längerer Wasserführung und flachen Ufern vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut der Untersuchungen von BAUER sowohl in den Gewässern im Untersuchungsraum (UR) als auch in den Gewässern des angrenzenden Siedlungsraumes nachgewiesen werden. Nur im Gewässer 1 kann im UR als Reproduktionsstandort angenommen werden. Gewässer 2 wird durch das jährlich trockenfallen ausgeschlossen. Dem eigentlichen Vorhabengebiet kommt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat zu. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.
Lurche	Rana 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	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Diese Art meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume. Ein Vorkommen wurde nicht erfasst.
Lurche	Triturus cristatus	Kammmoich	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	Breitflügel-fledermaus	
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	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	

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

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

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

### 5.3.2 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung herausgearbeitet und Maßnahmen festgelegt.

### 5.3.3 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

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die überwiegenden Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden im Plangebiet durchgeführt.

#### 6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Flächennutzungsplan würde die Darstellung von Flächen für Landwirtschaft, Dauergrünland und Parkplatz bestehen bleiben. Der Parkplatz ist nicht umgesetzt worden. Aktuell werden die Flächen als Ackerflächen genutzt.

Diese Nutzung würde ohne Umsetzung des mit der hier betrachteten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Bebauungsplanes Nr. 17 voraussichtlichen bestehen bleiben.

#### 7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der damit verbundenen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wurden Potentiale für die Schaffung eines Baugebietes für eine Feriennutzung

in der Ortslage Groß Schwansee untersucht. Hierbei wurden 6 potentielle Teilflächen identifiziert.

Die dort ermittelten Vorzugsflächen (Teilflächen 4 und 6) bilden die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 und somit auch für die Abgrenzung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Detaillierte Ausführungen zu einer Bewertung der einzelnen Teilflächen sind in der in "Variantenuntersuchung-Standortalternativen" als Anlage dieser Begründung zu finden.

#### 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](http://www.umweltkarten.de) genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Aktuelle Kartierungen zu den Lebensraumtypen innerhalb des FFH-Gebietes liegen mittlerweile vor. Die Managementplanung ist jedoch noch in der Bearbeitung. Im Zuge der Managementplanung werden Kartierungen erstellt, die die Gemeinde in ihre Überlegungen einbezieht. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ergeben sich keine Änderungen im Bestand, die Auswirkungen auf die Planungsüberlegungen der Gemeinde haben.

##### 8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden auf der Ebene der Bauleitplanung beschrieben. Eine Regelung erfolgt auf der Eben der verbindlichen Bauleitplanung. Gegebenenfalls werden Verträge dazu geschlossen.

#### 9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des damit verbundenen Bebauungsplanes Nr.17 der Gemeinde Kalkhorst in der Ortslage Groß Schwansee, 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:

Die Änderung der planungsrechtlichen Situation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bewirkt keine relevanten Umweltauswirkungen. Mit der Umsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 17 sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.)

zu erwarten. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der Gemeinde Kalkhorst sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete zu erwarten.

Die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes werden eingehalten.

Alle Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

### **TEIL 3      Ausfertigung**

#### **1.      Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalkhorst 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