

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0894/2014 - Fachbereich IV								
	Status:	öffentlich								
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland								
	Datum:	14.04.2014								
	Telefon:	038828-330-157								
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de								
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet östlich der Lindenallee in Groß Schwansee hier: Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB										
Beratungsfolge Ausschuss für Bau, Liegenschaften und Umwelt Dassow 29.04.2014 Hauptausschuss Dassow 14.05.2014 Stadtvertretung Dassow				Abstimmung: <table><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.								

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat auf ihrer Sitzung am 27. Februar 2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Stadt Dassow wird darüber informiert, dass der Entwurf, bestehend aus Planteil A und Textteil B inklusive Begründung und Umweltbericht sowie relevanter umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 13.03.2014 – 15.04.2014 im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz öffentlich zur Einsichtnahme ausliegt.

Gleichzeitig wird die Stadt Dassow um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst innerhalb eines Monats gebeten.

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Voraussetzungen weiterer Möglichkeiten für Wochenend- und Ferienhausbebauung zu schaffen. Im Entwicklungsbereich können bis zu 80 Grundstücke für die Bebauung mit einem Gebäude mit je 1 Wohneinheit entstehen.

Parallel erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst.

Die konkreten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 17 sind in Auszügen der zur Sitzung vorgelegten Beschlussvorlage beigelegt. Die vollständig vorliegenden Unterlagen sind der Beschlussvorlage im Sitzungsprogramm Allris als Anlage beigelegt 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 des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst

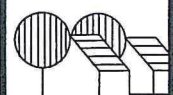
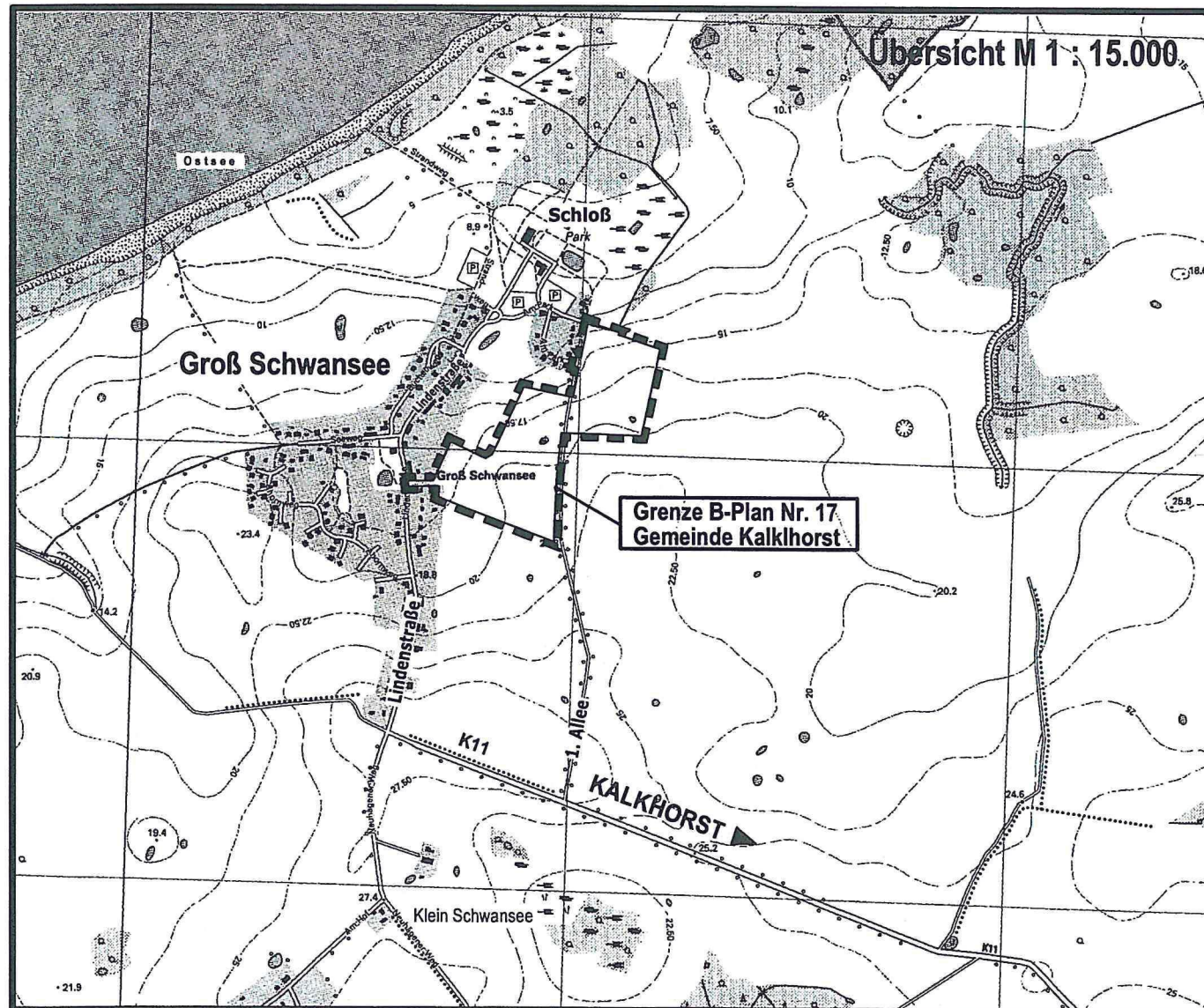
G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE IN GROß SCHWANSEE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 27. Februar 2014

ENTWURF

M 1 : 1.000

Blatt 1
Blatt 2

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Deutschen Telekom AG

Neuer Standort

GFL-R zug. Allgemeinheit,
Anlieger und Ver- u. Entsorger

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Stadtwerke Lübeck (Gas-Ltg)

Gewässer II. Ordnung
Nr. 11:0:16/3

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Deutschen Telekom AG

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST

Blatt 2 (2)

Planungsstand: **ENTWURF** 27. Februar 2014

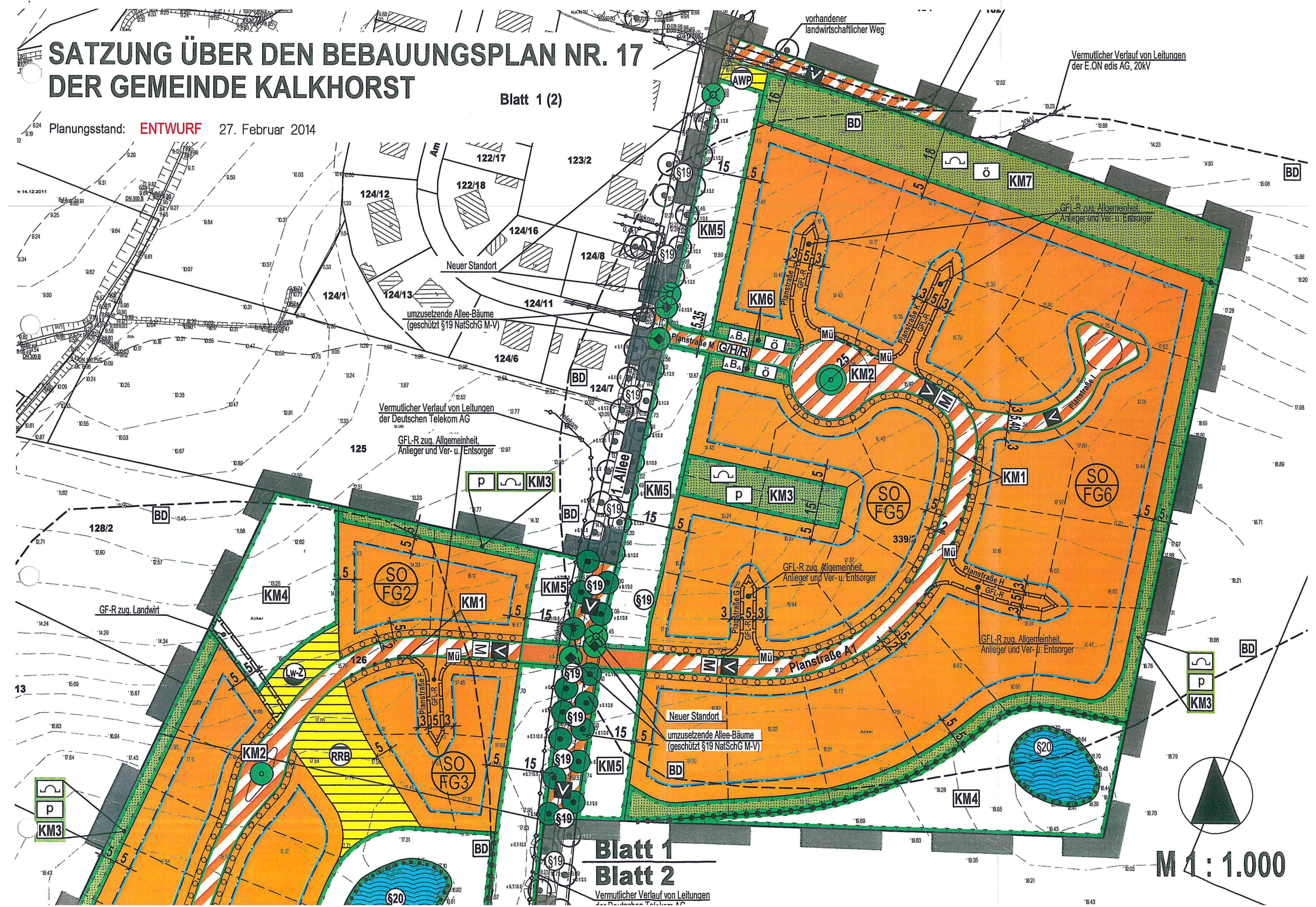
Lindenstraße

458

349

Blatt 1 (2)

Planungsstand: **ENTWURF** 27. Februar 2014



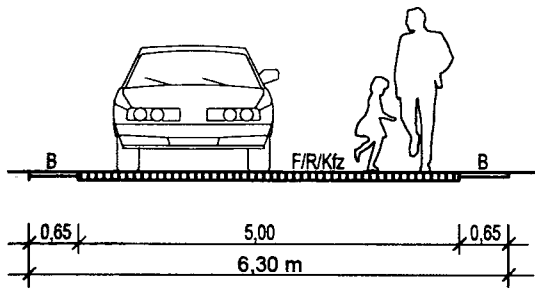
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	$\frac{SO}{FG1} + \frac{SO}{FG2} + \frac{SO}{FG3}$ $\frac{SO}{FG4} + \frac{SO}{FG5} + \frac{SO}{FG6}$
Art der Nutzung	SO - Sondergebiet Feriengebiet gem. §10 (2)BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,20
Grundfläche	GR max. 120m ²
Bauweise	
maximale Traufhöhe	$TH_{max} = 3,80m$ nur für Reetdächer $TH_{max} = 4,30m$
maximale Firsthöhe	$FH_{max} = 9,50m$ nur für Reetdächer $FH_{max} = 10,00m$
Dachneigung	$DN 40^\circ - 46^\circ$ nur für Reetdächer $DN 50^\circ - 60^\circ$

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße A1 und Planstraße A2

Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche

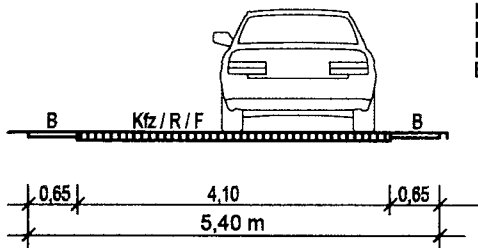


Planstraße B, Planstraße C
und Planstraße I

Verkehrsberuhigter Bereich

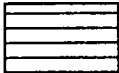
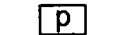
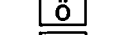
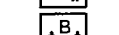
Legende

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fußgänger
- R - Radweg
- B - Bankette



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sondergebiet, - privat und touristiech genutztes Freizeitwohnen (Feriengebiet) mit lfd. Nr.	Par. 9 (1) 1 BauGB
0,20 GR max. 120m² I TH _{max} = 3,80m FH _{max} = 9,50m	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,20 als Höchstmaß Grundfläche, GR, hier: 120m², als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO Par. 19 (1) BauNVO Par. 10 (3), 10 (4) NauNVO
	BAUWEISE Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich (vorh. landwirtschaftlicher Weg und 1. Allee)	
	Verkehrsberuhigten Bereich - Mischverkehrsfläche	
	Geh- und Radweg, Havarie, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG Flächen für Ver- und Ensorgung	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Löschwasserzisterne	
	Regenwasserrückhaltebecken	
	Abwasserpumpwerk	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünflächen	
	Schutzgrün	
	Graben	
	Begleitgrün	
	WASSERFLÄCHEN Wasserfläche	Par. 9 (1) 16 BauGB
	Wasserfläche, hier : Graben (Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:16/3)	



FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
Flächen für Kompensationsmaßnahmen KM1 bis KM5

Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
UND STRÄUCHERN

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

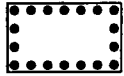


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

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



Anpflanzgebot für Bäume



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



Erhaltungsbebot für Bäume



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



Erhaltungsgebot für Bäume, umzusetzende Allee-Bäume (4 Stck)
(geschützt §19 NatSchG M-V)



Neuer Standort der umzusetzenden Allee-Bäume (4 Stck)



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

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



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

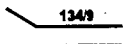
Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des
Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst

Par. 9 (7) BauGB

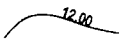
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Böschung mit Grabenverlauf



Höhenlinie mit Angaben in Metern



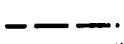
Höhenangaben in Meter ü HN



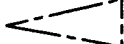
Bemaßung in Metern



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



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Sichtdreieck



sonstiger Baum



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum



Müllbehältersammelplatz

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Gewässerrandstreifen, hier 5m (§ 38 WHG)



Lagefestpunkt (vermutliche Lage), Festpunkt der amtlichen
geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V



Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen,
eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der
zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

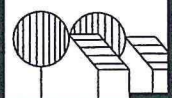
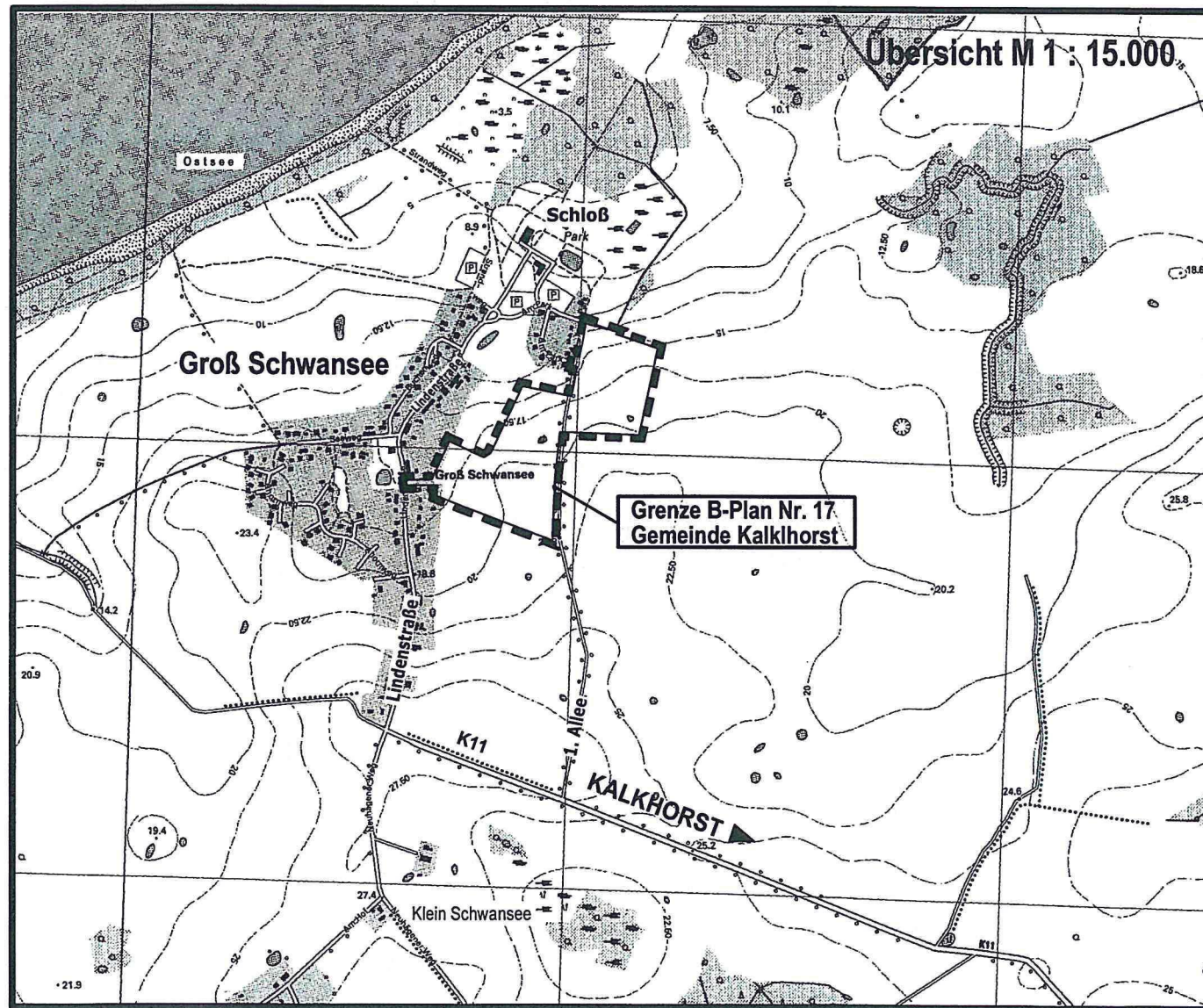
IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE
ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 40° - 46°

Dachneigung (DN) zwischen 40° - 46°

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE IN GROß SCHWANSEE STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 27. Februar 2014

ENTWURF

M 1 : 1.000

Graben, Nr. 11:0:16/3
Gewässer II. Ordnung

Lindenstraße

1. ALLEE

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST

Blatt 2 (2)

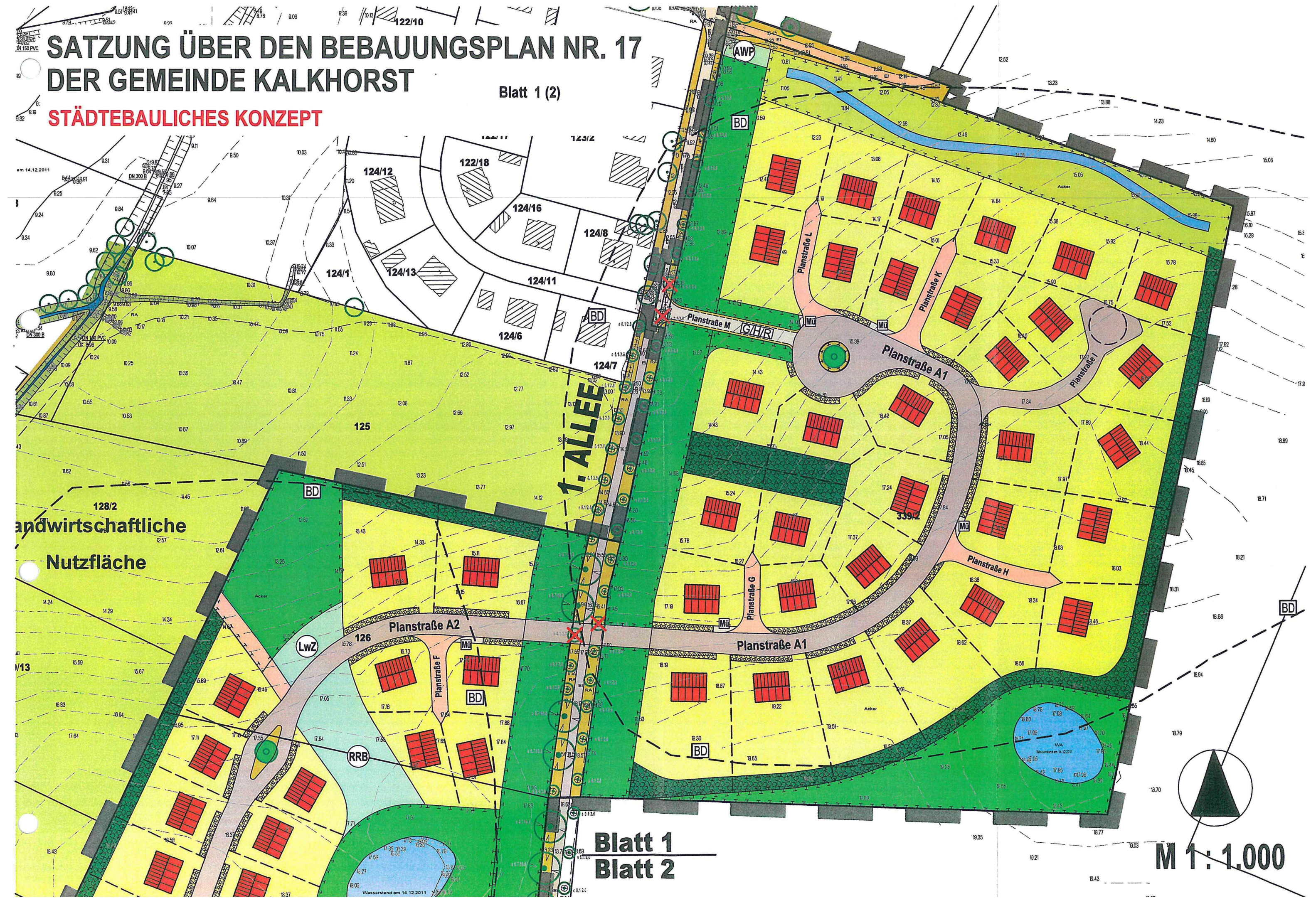
STÄDTEBAULICHES KONZEPT



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST

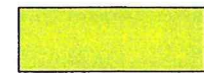
Blatt 1 (2)

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

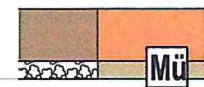


LEGENDE

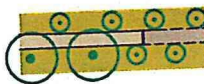
Konzept, geplante Flächen



Baufläche



Straßenfläche / Zufahrten und Wege
Müllbehältersammelplatz



Straße / Weg, 1. Allee



Geh- und Radweg, Havarie, Rettungsfahrzeuge



Wiese mit vorhandenen Gräben



extensive Grünfläche mit 5m Krautsaum



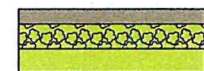
Wiesenfläche mit vereinzelte Gehölzgruppen



Schutzgrün (Schutzpflanzung)



Schutzgrün / Gräben



zwei- bis dreireihige Hecke



Wasserfläche, Teich



Flächen für die Ver- und Entsorgung

AWP

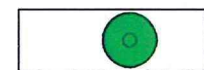
- Abwasserpumpwerk

RRB

- Regenwasserrückhaltung

LwZ

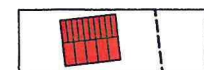
- Löschwasserzisterne



Einzelbaum - Anpflanzung



Einzelbaum - Erhaltung/Umpflanzung



geplante Gebäude, geplante Grundstücksgrenze

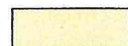
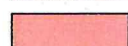


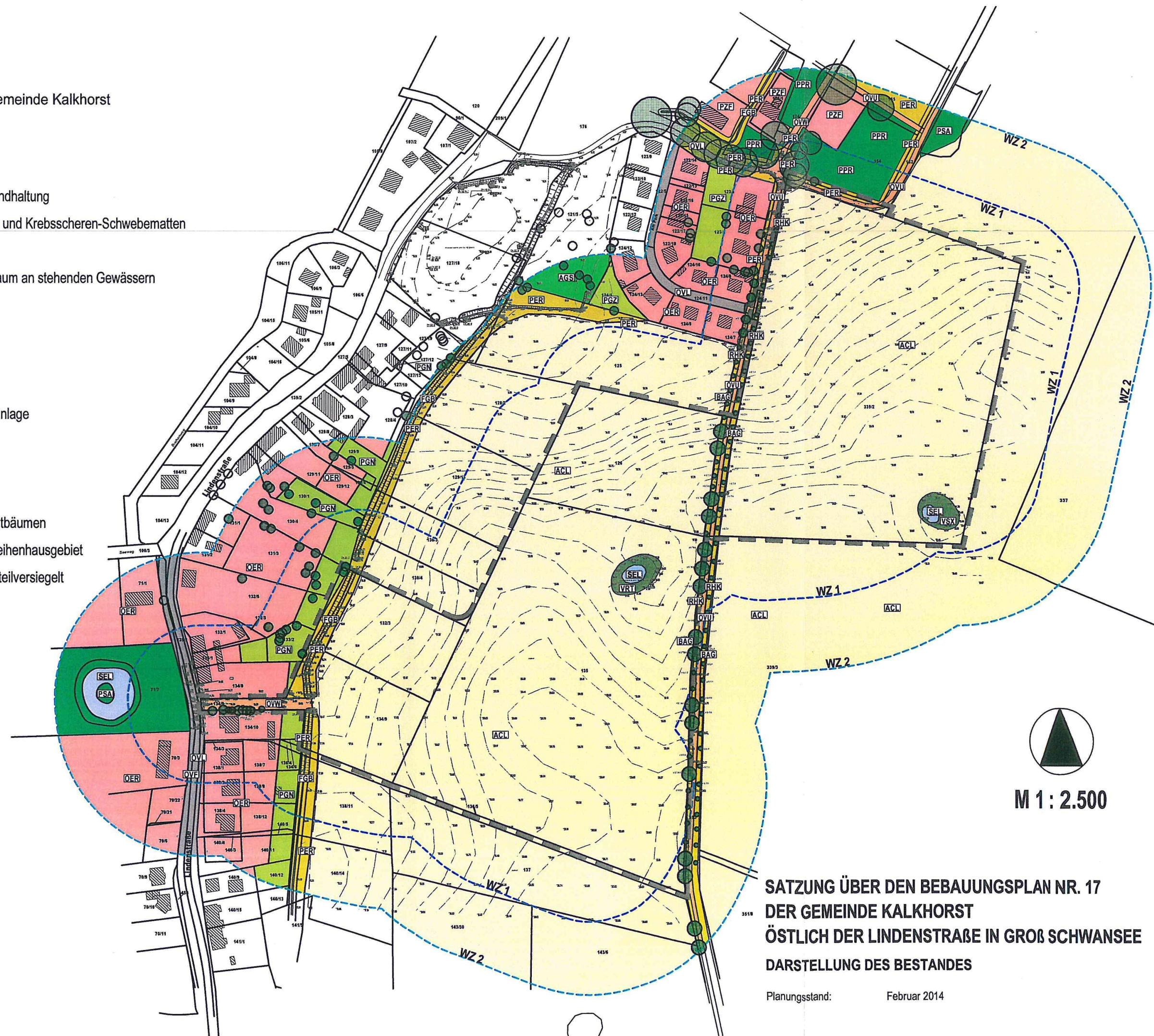
vorhandene Bodendenkmalbereiche

LEGENDE

 Grenze des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst

BESTANDSPLAN

-  BAG 2.5.1 Geschlossene Allee (§19)
-  FGB 4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung
-  SEL 5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwebematten
-  VRT 6.2.6 Röhrkolbenröhricht
-  VSX 6.6.6 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
-  RHK 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen
-  ACL 12.1.2 Lehacker
-  AGS 12.2.4 Streuobstwiese
-  PER 13.3.2 Artenarmer Zierrasen
-  PPR 13.4.1 Struktureiche, ältere Parkanlage
-  PGN 13.8.3 Nutzgarten
-  PGZ 13.8.4 Ziergarten
-  PZF 13.9.6 Ferienhausgebiet
-  PSA 13.10.1 Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
-  OER 14.4.3 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
-  OVU 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
-  OVW 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt
-  OVL 14.7.5 Straße
-  WZ 1 50m Wirkzone 1 - 50m
-  WZ 2 100m Wirkzone 2 - 100m



M 1 : 2.500

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17
DER GEMEINDE KALKHORST
ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE IN GROSS SCHWANSEE
DARSTELLUNG DES BESTANDES**

Planungsstand: Februar 2014

TEIL B – TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE IN GROß SCHWANSEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SONDERGEBIET - PRIVAT UND TOURISTISCH GENUTZTES FREIZEITWOHNEN (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen mit seinen Teilgebieten dient 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.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

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

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§§ 16 und 18 BauNVO)

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

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wird definiert und die First- und Traufhöhe in Bezug zum Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) festgesetzt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

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

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

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

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

6.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Sie dürfen eine Grundfläche von insgesamt 15 m² je Grundstück nicht überschreiten.

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

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

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

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

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

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

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

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fahrbahn der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche" ist im Bereich der Einmündung in die Lindenstraße zu asphaltieren.

10. HÖHENLAGE (9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:

- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln.
- Die Bezugshöhe ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 30 cm unter dem Bezugspunkt liegen.

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

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-Gebiete sind als geputzte Wandflächen oder als Verblendmauerwerk herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben der RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:

- Gelb 070 80 40
- Orange 050 60 60
- Rot 040 60 50.

Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL-Design-System (RAL DESIGN):

- Farben der Farbtöne (= Farbreihen) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).

Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand.

Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen.

Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt; dies gilt nicht für Anbauten und eigenständige Nebengebäude.

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung rot oder in Reet erfolgen. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 60° für reetgedeckte Gebäude, maximal 46° für übrige Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Mindestdachneigung beträgt für reetgedeckte Gebäude 50° und für übrige Gebäude in den SO-Gebieten 40°. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Sondergebietes von der Lindenstraße aus zulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke oder Natursteinmauer oder in Kombination von Hecke und Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. Unterbrechungen sind für je eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück in einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. Wenn ein Grundstück sowohl an der Haupteerschließungsachse als auch an einem Stichweg liegt, hat die Zufahrt von der untergeordneten Stichstraße zu erfolgen. Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
7. Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
8. Innerhalb der Sondergebiete ist je Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.
10. Bußgeldvorschrift
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter 1 bis 9 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld im Sinne des § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB,)

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

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen - KM3)
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen – KM7)
- 1.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ ist als Grabenbereich und Wiesenfläche herzustellen bzw. zu erhalten. Die nicht als Graben genutzte Fläche dient der Grabenunterhaltung sowie der Erschließung von ackerbaulichen Flächen.
- 1.4 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ ist als wegebegleitende Grünfläche parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen sind zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.3.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Zierpflanzen auf maximal 10 % der Gesamtfläche verwendet werden. (Kompensationsmaßnahmen – KM6)

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Kompensationsmaßnahme – KM1

Die Kompensationsmaßnahme KM 1 ist entsprechend der Festsetzung unter III.3.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Kompensationsmaßnahme – KM2

Die Kompensationsmaßnahme KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter III.3.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Kompensationsmaßnahme – KM3

Die Kompensationsmaßnahme KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.1 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Kompensationsmaßnahme – KM4

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation der Kleingewässer (§20 NatSchAG M-V Biotop NWM04870 und NWM04876) auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

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

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

2.5 Kompensationsmaßnahme – KM5

Entlang der Allee ist ein 15 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene intensive ackerbauliche Nutzung ist einzustellen. Die Maßnahmenfläche ist anschließend als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft extensiv, durch eine 1-schürige Mahd im Jahr, zu pflegen.

2.6 Kompensationsmaßnahme – KM6

Die Kompensationsmaßnahme KM 6 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.7 Kompensationsmaßnahme – KM7

Die Kompensationsmaßnahme KM 7 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.8 Minimierungsmaßnahme – M1

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

2.9 Minimierungsmaßnahme – M2

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

2.10 Minimierungsmaßnahme – M3

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

2.11 Minimierungsmaßnahme – M4

Im Querungsbereich der Straße mit der 1. Allee ist nur eine Teilversiegelung der Straße mit Großpflaster vorzusehen.

Die Gradienten der Erschließungsstraße wird so gewählt, dass sich im Querungsbereich mit der 1. Allee nur ein geringer Auf- bzw. Abtrag notwendig wird. Im Kronentraufbereich von Alleeebäumen sind die Erdarbeiten auf das notwendige Maß zu beschränken und baumpflegerisch zu begleiten.

Bei der Fertigstellung der technischen Planung sind Beeinträchtigungen des weiteren Baumbestandes auszuschließen. Es ist vorgesehen die drei beeinträchtigten Bäume durch ein Umpflanzen dauerhaft zu erhalten. Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- die Bäume sind vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
- die Bäume sind einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
- Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
- an den neuen Baumstandorten ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgruben sind entsprechend aufzulockern,
- nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine 40 cm breite und 40 cm tiefe Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen
- die umgepflanzten Bäume sind mittels Verankerung zu sichern,
- der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
- die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für die Bäume eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

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

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

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

Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*).

Sträucher

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

- 3.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.3.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Je eine Grundstückszufahrt pro Baugrundstück in einer Breite von maximal 4,0 m ist zulässig. (Kompensationsmaßnahmen - KM1)
- 3.3 Die beiden unmittelbar betroffenen Alleeebäume im Bereich der Querung der 1. Allee durch die Erschließungsstraße und die beiden Alleebaum im Bereich des Havarieweges östlich des Bebauungsplanes Nr. 3.2 sind umzupflanzen. Die neuen Baumstandorte sind innerhalb der vorhandenen Allee festzulegen. Die erfolgreiche Entwicklung der umgepflanzten Bäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleeebäume nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochstamm, STU 16-18 cm zu ersetzen.
- 3.4 Für die festgesetzten beispielhaften Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.3.1 zu verwenden. (Kompensationsmaßnahmen - KM2)
4. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

5. SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die mit der Umgrenzung für Schutzgebiete und Schutzobjekte festgesetzten Flächen (§20 NatSchAG M-V Biotop NWM04870 und NWM04876) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzung III.2.4 und Gewässererhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

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

4. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen

nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

5. MUNITIONSFUNDE

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

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 Blendeeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

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

7. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

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

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

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb und außerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen

und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

9. ENTWICKLUNGSPFLEGE

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

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

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

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

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

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

11. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Angrenzend an die Ortslage Klein Schwansee werden 1.946 m² des Flurstückes 65/1, in der Flur 2 der Gemarkung Groß Schwansee als Streuobstwiese entwickelt. Die „Streuobstwiese“ ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Es ist je angefangener 125 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter V. 11 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“.

12. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt

wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

13. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Daraus ergeben sich jedoch keine Anforderungen an die Planung.

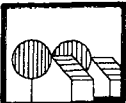
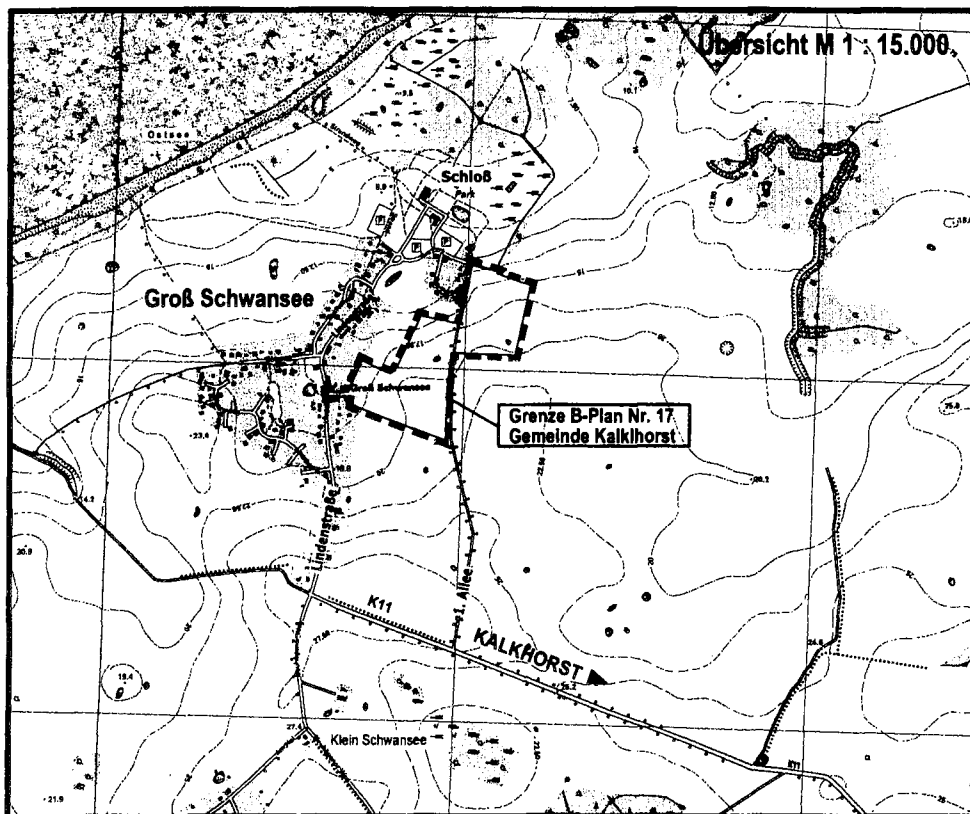
14. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

¹Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2002-08) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1 in 23948 Klütz, eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE IN GROß SCHWANSEE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23836 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Februar 2014

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst
über das Gebiet östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee

Teil 1 Städtebaulicher Teil	5
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	5
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	5
1.2 Städtebauliches Konzept	5
1.3 Leitbild für den anerkannten Erholungsort Groß Schwansee	6
1.4 Städtebauliche Grundidee	7
1.5 Ziele und Begründung der Fremdenverkehrsentwicklung	7
2. Allgemeines	9
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	9
2.2 Kartengrundlage	9
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
2.4 Rechtsgrundlagen	10
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	11
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	11
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	12
4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	16
4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	16
4.5 Flächennutzungsplan	17
4.6 Landschaftsplan	18
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	18
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
5.2 Naturräumlicher Bestand	18
6. Planungsziele und städtebauliches Konzept	19
6.1 Planungsziel	19
6.2 Städtebauliches Konzept	20
6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	23
7. Inhalt des Bebauungsplanes	24
7.1 Art der baulichen Nutzung	24
7.2 Maß der baulichen Nutzung	27
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	29
7.4 Größe der Baugrundstücke	29

7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	29
7.6	Zahl der Wohnungen	30
7.7	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen	30
7.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	30
7.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	31
7.10	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen	31
7.11	Höhenlage	31
7.12	Verkehrsflächen	32
7.13	Flächen für die Ver- und Entsorgung	33
8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	33
9.	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	36
9.1	Grünflächen	37
9.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
9.3	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
9.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	40
9.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	40
10.	Immissions- und Klimaschutz	40
11.	Verkehrliche Erschließung	42
12.	Ver- und Entsorgung	43
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	44
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	45
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	46
12.4	Energieversorgung	48
12.5	Telekommunikation	48
12.6	Abfallentsorgung	48
13.	Flächennachweis	50
14.	Auswirkungen der Planung	51
15.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	52
15.1	Baudenkmale/ Bodendenkmale	52
15.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	53
15.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	53
15.4	Bodenschutz	53
15.5	Munitionsfunde	53
15.6	Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	54
15.7	Gewässerrandstreifen	54

15.8	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	54
15.9	Entwicklungspflege	54
15.10	Artenschutzrechtliche Belange	54
15.11	Externe Kompensationsmaßnahmen	55
15.12	Gewässerschutz	55
15.13	Bundeswehr	55
15.14	Festpunkte des Geodätischen Festpunktnetzes	55
TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht		56
1.	Anlass und Aufgabenstellung	56
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	56
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	56
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	57
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	61
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	61
5.1.1	Bewertungsmethodik	61
5.1.2	Vorbelastungen	62
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	63
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	73
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	73
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	73
5.3.3	Relevanzprüfung	74
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	81
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	82
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	83
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	83
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	85
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	100
5.5.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	100
5.5.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	104
5.5.3	Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen	105
5.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	106
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	110
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	110
8.	Zusätzliche Angaben	113
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	113
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	113

9. Zusammenfassung 114

TEIL 3 Ausfertigung 116

1. Beschluss über die Begründung 116

2. Arbeitsvermerke 116

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 Schloss Groß Schwansee hat sich mit dem Park positiv entwickelt. Weitere Ressourcen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb einer Hotelanlage bestehen in diesem Bereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Ferienanlage

geschaffen. Die Bauflächen wurden so festgesetzt, dass eine Entwicklung im Rahmen von 300 Betten innerhalb der Ferienanlage möglich ist. Aufgrund der städtebaulichen Einordnung der Fläche wurde darauf orientiert, Synergien mit dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zu entwickeln. Hier befinden sich die Möglichkeiten für die Errichtung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist maßgeblich für die Errichtung von Anlagen der Beherbergungskapazität in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die innerhalb einer Grünanlage integriert werden. Der Übergang zum Landschaftsraum ist durch entsprechende Anpflanzungen weich zu gestalten. Bauvorhaben innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits realisiert. Die Gemeinde Kalkhorst war auch stets bestrebt, hohe gestalterische Ziele umzusetzen.

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

1.3 Leitbild für den anerkannten Erholungsort Groß Schwansee

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

Die Nachhaltigkeit soll durch ein entsprechend ausgestattetes 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 dorfsentralen Bereich auch weitere Infrastrukturmöglichkeiten zu schaffen. Deshalb ist an der Ecke Seeweg / Lindenstraße auch die Errichtung eines Gebäudes für die touristische Infrastruktur gewünscht.

1.4 Städtebauliche Grundidee

Die Ortslage Groß Schwansee ist durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenstraße und das nördlich gelegene Schloßgut Groß Schwansee geprägt. Ergänzt wurde die Bebauung durch die Ferienanlage im Bebauungsplan Nr. 12. Die Ferienanlage ist im Norden durch den Seeweg begrenzt. Es ist die Zielsetzung der Gemeinde, auch keine weiter nach Norden ragende Bebauung über den Seeweg hinaus vorzusehen. Das Landschaftserlebnis ist ein wesentlicher Quell für die in der Vergangenheit erfolgreiche Entwicklung der Ortslage Groß Schwansee. 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 dorfsentralen 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 Aufenthalt Funktionen in Groß Schwansee zu konzentrieren. Aufgrund der Lagegunst an der Ostsee und der naturräumlichen Ausstattung wird diese Entwicklung für Groß Schwansee weiterhin als vorteilig 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 Antlitz 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 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Osten des Gemeindeteils Groß Schwansee östlich der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und östlich der 1. Allee. Mit dem Vorentwurf waren es noch zwei getrennte Bebauungspläne (Nr. 17.1 und 17.2), die für die Erweiterung des Ferien- und Freizeitwohnens in der Ortslage Groß Schwansee aufgestellt werden sollten. Auf Grund der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, zu den Vorentwürfen und unter Berücksichtigung der engen Verflechtungen der beiden Pläne hinsichtlich der Erschließung wird nunmehr mit dem Entwurf die Bauleitplanung für die Gebiete wieder in einem Bebauungsplan vorgenommen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- 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.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom Dezember 2011 mit der Bezugshöhe HN, die durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer, Kanalstr. 20, 23970 Wismar erstellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und

- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den
- Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

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

dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw.

Gutachten angefertigt:

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 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).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 Geoinformations- und Vermessungsgesetz vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kalkhorst stellt den Bebauungsplan Nr. 17 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gebieten für das Ferienwohnen und Freizeitwohnen im Gemeindegebiet in der Ortslage Groß Schwansee zu schaffen.

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

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

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

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Mittelbereich Grevesmühlen im Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum.
- Das Gemeindegebiet zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bereiche an der Küste 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.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt 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 Wohnstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.“

RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

„(1) Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Erhaltungs-, Ergänzungs- und

Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und Bausubstanz der Städte und Dörfer berücksichtigen und diese zukunftsfähig gestalten, um auch weiterhin die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder zu sichern. Vorzugsweise soll auf die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne hingewirkt werden. ...

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

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

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes und gar der Verlust des unverwechselbaren Gesamtbildes der Ortslage Groß Schwansee wird durch den B-Plan Nr. 17 nicht begründet. Der Typus des landwirtschaftlich geprägten Straßendorfes bleibt erhalten. Die Hauptverkehrsachse (durch die Lindenstraße) bleibt weiterhin bestehen. Die Erweiterung der Bebauung wird von der Lindenstraße kaum wahrnehmbar sein. Es wird eine städtebauliche Struktur ergänzt, die östlich eine neue Anbindung bis zum Schlossgut (Park) schafft. Den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass nur die offene Bauweise zulässig ist. Große landwirtschaftliche Flächen angrenzend an die Siedlungslage werden erhalten. Es wird durch entsprechende Festsetzungen von Schutzpflanzungen an den Plangebietsrändern ein „weicher“ Übergang zur freien Landschaft gestaltet. Durch Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird der gesamtheitliche Eindruck des Ortes nicht verändert bzw. es findet eine Anpassung statt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nach Ansicht der Gemeinde Kalkhorst nicht vor. Die bauliche Ansicht der Ortslage Groß Schwansee wird durch den B-Plan Nr. 17 weder von außen (durch Einschluss der Fernwirkung) noch von innen (Bebauungszusammenhang, Straßenbild, usw.) erkennbar beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes und gar der Verlust des unverwechselbaren Gesamtbildes der Ortslage Groß Schwansee wird durch den Bebauungsplan Nr. 17 nicht begründet.

Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in das vorhandene Spektrum des Ortes ein. Örtliche Bauvorschriften gelten für die gesamte Ortslage.

Mit der vorgelegten Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines SO-Gebietes für das zeitweilige Freizeitwohnen (der Erholung dienend) östlich der Ortslage Groß Schwansee geschaffen. Die bislang historisch gewachsene bauliche Struktur der Ortslage Groß Schwansee wird erhalten. Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Planung in östliche Richtung erweitert. Die Ansicht der Ortslage Groß Schwansee zeigt nach Umsetzung der Planung aus östlicher Richtung das „neue“ Baugebiet; hierdurch wird jedoch die Silhouette des dörflichen Ortes nicht beeinträchtigt (Fernwirkung). Die Flächen wurden gemäß Variantenuntersuchung gewählt - aufgrund ihrer Lage in Bezug auf die Höhenentwicklung. Das Straßendorf bleibt erhalten; das Straßenbild der ursprünglichen Ortslage bleibt erhalten - somit ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine negativen Beeinträchtigungen.

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.

Landesplanerische Hinweise

Die Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 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 Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum 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. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 soll einerseits das Angebot an Ferienunterkünften erweitern und andererseits die Auslastung der bestehenden touristischen Infrastruktur unterstützen. Die Planung trägt somit dazu bei,

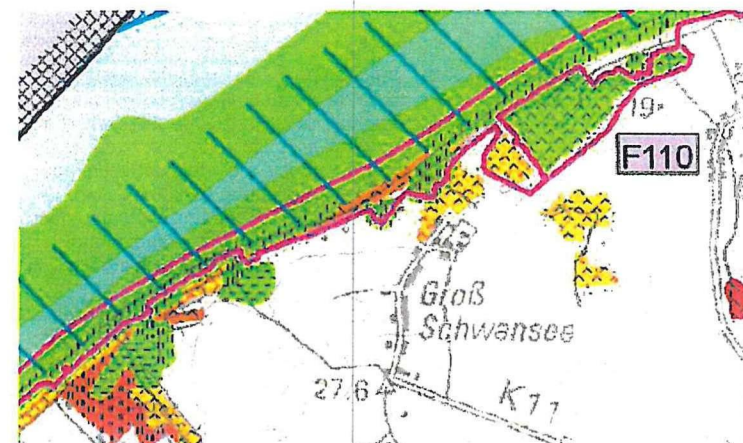
Fremdenverkehrsangebote zu sichern, qualitativ zu verbessern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) RREP WM). Für die Standortwahl der geplanten Ferienwohnanlage hat die Gemeinde Kalkhorst eine Alternativenprüfung vorgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 17.2 befindet sich östlich der Lindenstraße und wird demzufolge in Anlehnung an die bebaute Ortslage errichtet. Somit wird den Zielen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sinngemäß entsprochen (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (3) RREP WM). Für den Bebauungsplan Nr. 17.1 gilt dies ebenso. Der Bebauungsplan Nr. 17.1 befindet sich nordöstlich des Wohngebietes "Am Park" und wird demzufolge in Anlehnung an die bebaute Ortslage errichtet. Somit wird den Zielen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sinngemäß entsprochen (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (3) RREP WM)."

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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



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

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

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst sind zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt (wirksam seit 13. Dezember 2000) inklusive der wirksamen Änderungen des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst.

Maßgeblich zur Beurteilung ist der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst heran zu ziehen; Änderungen des Teilflächennutzungsplans sind im Bereich des Plangebiets nicht vorgenommen

worden. Bereits vorgenommene Änderungen umfassen jeweils andere Bereiche.

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

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

Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes erfolgen. Hierzu stellt die Gemeinde Kalkhorst die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes auf.

4.6 Landschaftsplan

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist erforderlich. Die Gemeinde stellt bei der Aufstellung des Landschaftsplanes die Entwicklungsabsichten für Groß Schwansee in den Mittelpunkt ihrer Betrachtungen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt östlich der vorhandenen Bebauung der Ortslage Groß Schwansee. In der bebauten Ortslage Groß Schwansee bildet die Lindenstraße die Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung. Die Ortslage ist nur von Süden her über das Straßennetz erreichbar.

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

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

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

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

Beidseitig der 1. Allee befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bislang werden die Flächen im Plangebiet somit landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände steigt in südliche Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu ca. 7 m innerhalb des Plangebietes.

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

Innerhalb des Plangebietes

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

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei gemäß § 20 NatSchAG geschützte Kleingewässer mit dazugehöriger Ufervegetation zu finden. Der Uferbereiche besteht aus Röhricht und Gehölze wie Weiden (*Salix ssp.*).

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

Umgebung des Plangebietes

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

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

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

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Planungsziel

Innerhalb der Ortslage Groß Schwansee leben nach letzter Erfassung 212 Einwohner.

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

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

Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen und auch beabsichtigten Durchmischung nicht gewünscht.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde die zukünftige bauliche Entwicklung in den Bereichen östlich der Lindenstraße für eine Nutzung gleichermaßen für das Ferienwohnen und das Freizeitwohnen in Form von Sondergebieten, die der Erholung dienen, vorzubereiten. Die allgemeine Wohnnutzung in dem Gebiet ist nicht Planungsziel der Gemeinde und soll in der vorhandenen Ortslage realisiert werden.

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

Innerhalb des beabsichtigten Entwicklungsbereiches könnten aus Sicht der Gemeinde bis zu ca. 80 Grundstücke für die Bebauung mit Gebäuden mit je einer 1 Wohneinheit entstehen.

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.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre besteht weiterhin Interesse für zukünftige Entwicklungen. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde östlich der Lindenstraße und östlich bzw. westlich der 1. Allee weitere Möglichkeiten für Wochenendhaus- und Ferienhausbebauung zu schaffen. Dafür ist vorgesehen, im dargestellten Untersuchungsraum 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 Freizeitwohnbebauung zu schaffen. Von dem ursprünglichen Ziel, auch Wohnbebauung i. S. des dauerhaften Wohnens zuzulassen, nimmt die Gemeinde Kalkhorst Abstand. Es ist Ziel, die Wohnbauentwicklung der Gemeinde im Ortsteil Kalkhorst zu realisieren. Für die Ferien- und Freizeitwohnbebauung sollen die Möglichkeiten der Nähe zum Strand und Ostseeküste Groß Schwansee genutzt werden.

In Groß Schwansee soll ergänzend zur vorhandenen städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten die Voraussetzung für eine harmonisch eingebettete Ferienhaus- und Wochenendhausbebauung geschaffen werden. Dazu zählt, dass eine sensible Einbindung der Anlage in

die vorhandene topografische Situation im Bereich zwischen Lindenstraße und 1. Allee vorzusehen ist. Dabei sind auch Sichtbeziehungen aus Richtung der 1. Allee zum Regenwasserrückhaltebecken im dorfzentralen Bereich und zur Strandallee - Verbindung des Schlosses zum Strand - vorzusehen. Die Lindenallee zum Strand ist eine weithin sichtbare Landmarke. Ansonsten sind von den Anhöhen um Groß Schwansee Weitblicke in die offene Landschaft möglich.

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

Die Gemeinde hatte ursprünglich die Absicht in Groß Schwansee auch weitere Möglichkeiten für die Anordnung von Wohngebäuden zu prüfen und zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange und der gemeindlichen Entwicklungsziele wird die Entwicklung neuer Baugebiete in Groß Schwansee unter Bezug auf die Ergänzung vorhandener Ferien- und Wochenendhausbebauung durchgeführt. Dabei lässt sich die Gemeinde von dem Ansatz leiten, dass eine durch Mischung der einzelnen Gebäude/ Nutzungstypen erfolgen darf. Es werden keine Cluster von jeweils einzelnen Gebieten gebildet. Die geplante Bebauung wird weitgehend entlang einer Linie entwickelt, die sich harmonisch in das vorhandene Gelände einfügt. Hier realisiert die Gemeinde eine durchmischte Nutzungsstruktur von Ferienwohnen und Freizeitwohnen. Diese lineare Struktur wird durch abzweigende Stichwege 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 geplante Ferienhaus- und Wochenendhausbebauung soll neben der Ortslage entstehen, wie es durchaus für Ferienhäuser und Wochenendhäuser typisch ist.

Die Verkehrsführung wurde so gewählt, um die Straßentrasse harmonisch in das vorhandene Gelände einzufügen und sensibel mit der vorhandenen Struktur umzugehen. Die Verkehrsführung wird harmonisch in das Gelände eingefügt. Eine Zufahrt ist von der Lindenstraße vorgesehen. Hier ist der Ein- und Ausgangsverkehr unter Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen überprüft worden. Die Straße mündet in eine Wendeanlage im Bereich des B-Planes Nr. 17. Hier soll eine Wendeanlage entsprechend ermöglicht werden; das Durchfahren in den Schlossbereich ist nicht vorgesehen. Dadurch ergeben

sich auch entsprechende Differenzierungen des Verkehrs; Durchfahrten und Schleichverkehr können ausgeschlossen werden. Es wird durch die Gemeinde eindeutig darauf orientiert, Zielverkehr zuzulassen. Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen im Bereich der Zufahrt zum Schlossgut Groß Schwansee ergeben sich somit nicht. Die Verkehrsführung im Bereich des B-Planes Nr. 3.2 würde nicht zu ändern sein.

Die Lindenstraße ist die innerörtliche Erschließungsstraße in Groß Schwansee und verteilt die Verkehre über abgehende Stichstraßen. Alle einfahrenden Fahrzeuge haben auch weiterhin ein Ziel im Ort und eine Ausfahrt ist auch wieder über die Lindenstraße möglich. Die Lindenstraße wurde aus diesem Grund bereits saniert und ausgebaut, um die Verkehre auch aufnehmen zu können. Eine Zerteilung der Verkehre über die vorhandene öffentliche Straße in der 1. Allee hätte den Ausbau dieser Straße zur Folge, was aus naturschutzfachlichen Gründen und aus Sicht der beabsichtigten Entwicklung des Fremdenverkehrs keine Zustimmung findet.

Für die geplante Erschließung zu den Baugebieten wird die bereits vorhandene öffentliche Wegeverbindung genutzt. Als Alternative kam eine Anbindung über die 1. Allee in Betracht, die jedoch ohne naturschutzfachliche Zustimmung nicht realisierbar ist. Die Anbindung der Baugebiete ist somit stark vorgeprägt. Aus diesem Grund wurde auch die verkehrstechnische Untersuchung beauftragt, um mögliche Konflikte zu erkennen. Gutachterlich wurde festgestellt, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen an den vorhandenen Wohnbebauungen erforderlich sind. Die Ausführungen zur Erschließung und Bebauung im Ahornweg wurden zur Kenntnis genommen und die Gemeinde wird mit dem Erschließungsträger Regelungen zum Baustellenverkehr treffen.

Vorhandene Geländesituationen und Sichtbeziehungen sollen dauerhaft aufrechterhalten werden. So ist es das Ziel der Gemeinde die Blickbeziehungen vom Platz bzw. von dem Wendeplatz vor der Schlosszufahrt und beim Regenwasserrückhaltebecken in die angrenzende landschaftliche Umgebung offen zu halten. Eine entsprechende 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 soll auf 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. Auch innerhalb des Plangebietes sind infrastrukturelle Möglichkeiten gegeben. Die vorhandenen infrastrukturellen Voraussetzungen sollen für die Ferienwohn- und Freizeitwohngebiete der neuen Baugebiete mit genutzt werden. Die Freizeitwohn- und Ferienwohngebiete werden als Ergänzung des Schlossgutes Groß Schwansee gesehen. Die vorhandenen Wegeführungen, die sich nördliche des Bebauungsplanes Nr. 17 und am Osten um das Schlossgut Groß Schwansee herumführen und bis in die historische Parkanlage hineinführen, sollen als verbindendes Element mit genutzt werden.

Zur Erschließung

"Für die gesicherte Erschließung gilt der Grundsatz, dass die Anforderungen an sie desto höher sein werden, je mehr ein Erholungssondergebiet einem Wohngebiet i. S. d. §§ 3, 4 BauNVO ähnelt. ... Ferner hängen die Anforderungen davon ab, ob und inwieweit andere öffentliche Belange wie der Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer sowie der Schutz der Landschaft als Erholungsraum oder die Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs durch die Planung bestimmter SO-Gebiete mit Erholungsfunktion beeinträchtigt werden können." (Fickert/ Fieseler, 11. Auflage, § 10, Rn. 17)

Der Umfang der Erschließungsanlagen richtet sich nach dem jeweiligen Erholungssondergebiet, wobei Mindestanforderungen stets zu erfüllen sind. Es können ggf. geringere Anforderungen als für die Erschließung von Wohngebieten gestellt werden.

Auf Grund der Festsetzungen sowie der Lage und der landschaftlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschließungsanlagen für Ferienhäuser und Wochenendhäuser auch bei getrennter Gebietsausweisung gleich wären.

6.3 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.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Teil B – Text war im Vorentwurf (Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2) festgesetzt:

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

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

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen,

Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen."

Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, zum Vorentwurf, wurde die Festsetzung überarbeitet.

Im Teil B - Text wird mit dem Entwurf (Bebauungsplan Nr. 17) festgesetzt:

"Sondergebiet - Privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen (§10 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen mit seinen Teilgebieten dient 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.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen."

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 Belegung des gesamten Plangebietes ab.

Es wird auf die Ausführungen in dieser Begründung unter Pkt. 1.4 zur städtebaulichen Grundidee sowie 6.2 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 Freizeitwohnegelegenheiten "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, dass 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. 6.2 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 Sondergebiets 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.

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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen mit seinen Teilgebieten 1 bis 6 durch die Festsetzung

- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,20,
- der max. zulässigen Grundfläche von 120m² gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO,
- der max. Anzahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss)
- der max. zulässigen Traufhöhe (max. TH = 3,80 m, max. TH nur für Reetdächer = 4,30 m)
- der max. zulässigen Firsthöhe (max. FH = 9,50 m, max. FH nur für Reetdächer = 10,00 m)

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für das festgesetzte Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen mit seinen Teilgebieten 1 bis 6 einheitlich mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,20 als Höchstmaß. Es soll eine eher geringe Versiegelung erfolgen. Die festgesetzte Grundfläche von 0,20 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% mit den dort aufgeführten Anlagen überschritten werden.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ist die Grundfläche für Wochenendhäuser im Bebauungsplan nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Für Ferienhäuser kann eine solche Festsetzung erfolgen.

Beide Nutzungsarten für sich bedingen einen Erholungsaufenthalt in landschaftlich bevorzugter Gegend, so dass hinsichtlich der Standortwahl gleiche Rahmenbedingungen geltend gemacht werden. Da die Gemeinde für die Ferienhausnutzung ebenso wie für die Wochenendhausnutzung eine kleinteilige Bebauung vorsieht, ist auch hinsichtlich der Erschließung von einem gleichen Aufwand auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsmischung setzt die Gemeinde eine maximale Grundfläche von 120 m² je Wochenend-/ Ferienhaus fest. Es handelt sich hier um die Grundrissfläche jeweils eines Wochenendhauses/ Ferienhauses.

Es wird maximal 1 Vollgeschoss für die geplante Bebauung festgesetzt.

In dem geplanten Sondergebiet Feriengebiet soll eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern für Ferienwohn- und Freizeitwohnzwecke ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von einer max. Grundflächenzahl von 0,20 in Verbindung mit der Festsetzung von einer maximalen Grundfläche von 120 m² je Wochenendhaus/ Ferienhaus und von max. 1 Vollgeschoss kann dieses Planungsziel erreicht werden. Es gilt die jeweils engere Festsetzung. D. h. wenn auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,20 eine größere Bebauung als mit den festgesetzten 120 m² Grundfläche möglich wären, so gelten doch die 120 m² als Obergrenze für die Grundfläche des Wochenendhauses/ Ferienhauses; ebenso im umgekehrten Fall. Weiterhin erfolgten die Festsetzungen der max. GRZ von 0,20 und max. 1 Vollgeschoss unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss gewährleistet und überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig.

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

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

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

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

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern eine maximale Trauf- und Firsthöhe vorgesehen und festgesetzt. Die Höhen entsprechen der ortsüblichen Bauweise. Darüber hinaus werden Abweichungen für Reetdächer festgesetzt, da diese aus konstruktiven Gründen andere Anforderungen als Hardtdächer haben. Somit ist für Reetdächer jeweils eine erhöhte Trauf- bzw. Firsthöhe zulässig.

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

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den Abschnitt 7.10 "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.

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

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

"Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von 1,50 m zulässig."

Für das festgesetzte Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.

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

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

7.4 Größe der Baugrundstücke

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

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

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

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Sie dürfen eine Grundfläche von insgesamt 15 m² je Grundstück nicht überschreiten."

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

Mit der Festsetzung zur Regelung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird bezweckt, dass Nebenanlagen nun sowohl als eigenständige Gebäude vorgenommen als auch in das Hauptgebäude integriert werden können.

7.6 Zahl der Wohnungen

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

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

7.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen

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

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

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

7.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit dem Vorentwurf wurden folgende Festsetzungen getroffen:

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

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

Während des Aufstellungsverfahrens verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzungen. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sollen mit dem Bebauungsplan nicht vorgesehen werden.

Die natürliche Geländeoberfläche, also die Oberkante des vorhandenen bzw. gewachsenen Boden ist zu erhalten; d. h. die bestehende Geländetopografie ist weitestgehend zu erhalten.

7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

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

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

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

7.10 Vorgehungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Unter Berücksichtigung des Gutachtens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

"Die Fahrbahn der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche" ist im Bereich der Einmündung in die Lindenstraße zu asphaltieren."

Die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist einzuhalten. Dies kann jedoch nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden.

7.11 Höhenlage

Gemäß §9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt:

"Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:

- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln.

- Die Bezugshöhe ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden)

und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 30 cm unter dem Bezugspunkt liegen."

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude im festgesetzten Sondergebiet wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen (teilweise bewegtes Gelände mit unterschiedlich stark ausgeprägten Hanglagen) gewählt. Es werden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Es besteht das Ziel, die vorhandene Geländetopografie zu erhalten und die geplante Bebauung harmonisch einzufügen. Es ist zu beachten, dass die Erschließungsstraße ansteigend bzw. abfallend im Gelände geplant ist. Das Gelände der Baugrundstücke ist ebenfalls abfallend bzw. ansteigend. Höhenunterschiede liegen auf Grund der Geländeformung vor, welche mit der Bauleitplanung beachtet werden sollen, um positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes einzuwirken. Daher wählt die Gemeinde den Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.

7.12 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes für die Achse zur Haupterschließung des Feriengebietes sowie im Bereich der Querung der 1. Allee und für längere Stichwege, bei denen von der Befahrung mit Abfallentsorgungsfahrzeugen zu rechnen ist. Ansonsten wird für die kürzeren Stichwege auf den vorhergehenden Abschnitt 7.9 verwiesen.

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

Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

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

Die längeren Stichwege mit Wendeanlage sowie der Bereich der 1. Allee wird als vorhandener landwirtschaftlicher Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die Verkehrsflächen im unmittelbaren Bereich der Querung der 1. Allee sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den Vorrang gegenüber der 1. Allee zu verdeutlichen.

Die Anordnung von Wendeanlagen wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten und verkehrstechnischen Erfordernissen festgesetzt.

Eine Anbindung an das nordöstlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17 gelegene Wohngebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr nicht vorgesehen. Somit wurde hier nur als Anbindung an die 1. Allee eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen Geh- und Radweg sowie für den Havariefall für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Für

Sicherung der Umsetzung soll bspw. ein versenkbarer Poller eingesetzt werden.

Zum Grundsatz der Erschließung von Ferienhäusern und Wochenendhäusern siehe auch Abschnitt 6.2 "Städtebauliches Konzept" dieser Begründung.

Da die verkehrliche Anbindung der Eckgrundstücke über die Stichstraßen erfolgen soll, wurden entsprechend an der Hauptverkehrsachse für diese Grundstücke Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Damit können entlang der Hauptverkehrsachse die Unterbrechungen der Anpflanzfläche minimiert werden.

7.13 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Löschwasserzisterne

Im Bebauungsplan soll ein Standort für die Versorgung mit Löschwasser im zentralen Bereich festgelegt werden. Ein zentraler Standort ermöglicht die Erreichbarkeit des gesamten Baugebietes im Radius von 300m mit Löschwasser (hierzu auch sh. Punkt 12.3 "Brandschutz/ Löschwasser" dieser Begründung). Da diese Fläche jedoch als Blickachse von Bebauung freigehalten werden soll, ist zur Löschwasserversorgung eine unterirdische Zisterne herzustellen. Daher trifft die Gemeinde die Festsetzung der Versorgungsfläche "Löschwasserzisterne" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

Regenwasserrückhaltebecken

Gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung (sh. Pkt. 12.2 "Oberflächenwasserbeseitigung" dieser Begründung) ist im Plangebiet eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung festzulegen. Die Fläche im zentralen Bereich des Plangebietes wird als Standort mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gesichert.

Abwasserpumpwerk

Im Bebauungsplan soll ein Standort für ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk im nördlichen Plangebiet festgelegt werden (hierzu auch sh. Pkt. 12.1 "Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung" dieser Begründung). Daher trifft die Gemeinde die Festsetzung der Entsorgungsfläche "Abwasserpumpwerk" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Kalkhorst hat bereits eine Ortsgestaltungssatzung. Eine Überarbeitung dieser wird derzeit vorgenommen. Für das geplante Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17 soll diese jedoch auch zukünftig nicht gelten.

Die Gemeinde Kalkhorst macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

- "1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-Gebiete sind als geputzte Wandflächen oder als Verblendmauerwerk herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben der RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:
- Gelb 070 80 40
 - Orange 050 60 60
 - Rot 040 60 50.
- Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL-Design-System (RAL DESIGN):
- Farben der Farbtöne (= Farbreihen) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).
- Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand. Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt; dies gilt nicht für Anbauten und eigenständige Nebengebäude.
2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung rot oder in Reet erfolgen. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 60° für reetgedeckte Gebäude, maximal 46° für übrige Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Mindestdachneigung beträgt für reetgedeckte Gebäude 50° und für übrige Gebäude in den SO-Gebieten 40°. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Sondergebietes von der Lindenstraße aus zulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke oder Natursteinmauer oder in Kombination von Hecke und Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. Unterbrechungen sind für je eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück in einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. Wenn ein Grundstück sowohl an der Haupteerschließungsachse als auch an einem

Stichweg liegt, hat die Zufahrt von der untergeordneten Stichstraße zu erfolgen. Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

7. Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
8. Innerhalb der Sondergebiete ist je Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.
10. Bußgeldvorschrift
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter 1 bis 9 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld im Sinne des § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden."

Die überbrachten Bautraditionen sollen Eingang in die Gestaltung des festgesetzten Sondergebiets finden. Die gestalterischen Vorgaben sind unter Berücksichtigung der dörflichen Situation getroffen und stellen so einen Bezug des Plangebietes zum dörflichen Siedlungsgefüge her. Das Baugebiet befindet sich im direkten Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Gestaltung der Gebäude hat somit direkten Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werden daher Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in den Übergang zum freien Landschaftsraum einzubinden.

Insbesondere werden wenige grundlegende Festsetzungen für folgende Kriterien getroffen:

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

Dächer

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

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Die festgesetzten Dachneigungen basieren ebenfalls auf der vorherrschenden regionaltypischen Bauweise.

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

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

Fassaden

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

Weiterhin dürfen die Gebäude eine Holzverkleidung erhalten, jedoch nur als Ergänzung (maximaler Anteil ist festgesetzt). Komplette Holzfassaden sind somit ausgeschlossen. Der maximal zulässige Anteil von Holz an der Fassade gilt nicht für Anbauten und eigenständige Nebengebäude, damit diese ggf. komplett auch mit einer Holzfassade errichtet werden dürfen.

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

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

Werbeanlagen

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

Einfriedungen

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

Sonstige Festsetzungen

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

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

Bußgeldvorschrift

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

9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

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

9.1 Grünflächen

„Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen – KM3)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen – KM7)

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ ist als Grabenbereich und Wiesenfläche herzustellen bzw. zu erhalten. Die nicht als Graben genutzte Fläche dient der Grabenunterhaltung sowie der Erschließung von ackerbaulichen Flächen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ ist als wegebegleitende Grünfläche parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen sind zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.3.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Zierpflanzen auf maximal 10 % der Gesamtfläche verwendet werden. (Kompensationsmaßnahmen – KM6)

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

„Kompensationsmaßnahme – KM1

Die Kompensationsmaßnahme KM 1 ist entsprechend der Festsetzung unter III.3.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM2

Die Kompensationsmaßnahme KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter III.3.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM3

Die Kompensationsmaßnahme KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.1 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM4

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation der Kleingewässer (§20 NatSchAG M-V Biotope NWM04870 und NWM04876) auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

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

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

gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

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

Kompensationsmaßnahme – KM5

Entlang der Allee ist ein 15 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene intensive ackerbauliche Nutzung ist einzustellen. Die Maßnahmenfläche ist anschließend als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft extensiv, durch eine 1-schürige Mahd im Jahr, zu pflegen.

Kompensationsmaßnahme – KM6

Die Kompensationsmaßnahme KM 6 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme – KM7

Die Kompensationsmaßnahme KM 7 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Minimierungsmaßnahme – M1

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

Minimierungsmaßnahme – M2

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

Minimierungsmaßnahme – M3

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

Minimierungsmaßnahme – M4

Im Querungsbereich der Straße mit der 1. Allee ist nur eine Teilversiegelung der Straße mit Großpflaster vorzusehen.

Die Gradienten der Erschließungsstraße wird so gewählt, dass sich im Querungsbereich mit der 1. Allee nur ein geringer Auf- bzw. Abtrag notwendig wird.

Im Kronentraufbereich von Alleeebäumen sind die Erdarbeiten auf das notwendige Maß zu beschränken und baumpflegerisch zu begleiten.

Bei der Fertigstellung der technischen Planung sind Beeinträchtigungen des weiteren Baumbestandes auszuschließen. Es ist vorgesehen die drei

beeinträchtigten Bäume durch ein Umpflanzen dauerhaft zu erhalten. Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- die Bäume sind vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
 - die Bäume sind einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
 - Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
 - an den neuen Baumstandorten ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgruben sind entsprechend aufzulockern,
 - nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine 40 cm breite und 40 cm tiefe Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen
 - die umgepflanzten Bäume sind mittels Verankerung zu sichern,
 - der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
 - die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für die Bäume eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

9.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.

Sträucher- 125/150 cm.

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

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

Sträucher Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweiggrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),

Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.3.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Je eine Grundstückszufahrt pro Baugrundstück in einer Breite von maximal 4,0 m ist zulässig. (Kompensationsmaßnahmen - KM1)

Die beiden unmittelbar betroffenen Alleeebäume im Bereich der Querung der 1. Allee durch die Erschließungsstraße und die beiden Alleebaum im Bereich des Havarieweges östlich des Bebauungsplanes Nr. 3.2 sind umzupflanzen. Die neuen Baumstandorte sind innerhalb der vorhandenen Allee festzulegen. Die erfolgreiche Entwicklung der umgepflanzten Bäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleeebäume nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochstamm, STU 16-18 cm zu ersetzen.

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

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

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

9.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Die mit der Umgrenzung für Schutzgebiete und Schutzobjekte festgesetzten Flächen (§20 NatSchAG M-V Biotope NWM04870 und NWM04876) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzung III.2.4 und Gewässererhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

10. Immissions- und Klimaschutz

Lärmimmissionen

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 Zufahrtsbereich 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.

Im Bereich der Anbindung der Erschließungsachse an die Lindenstraße werden über das rechtlich erforderliche Maß hinaus Maßnahmen zur Minimierung in Bezug auf den Schallschutz (Verkehrslärm) mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Zur Störanfälligkeit innerhalb des Plangebietes

Auf Grund der Lage und den landschaftlichen Gegebenheiten gilt für die Bebauung im Plangebiet einheitlich das Ziel, eingeschossige Häuser mit Dachgeschoss und mit maximal 1 Wohneinheit je Einzelhaus/ je Doppelhaushälfte zu errichten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gilt einheitlich für das gesamte Plangebiet. Somit gelten auch für Ferienhäuser die gleichen Festsetzungen wie für Wochenendhäuser.

Die Störanfälligkeit eines Wochenendhausgebietes kann der Störanfälligkeit eines reinen Wohngebietes gleichgestellt werden (sh. Beiblatt 1 zur DIN 18005, T1 (Anhang 7.1) ist der Orientierungswert für Wochenendhäuser dem für WR gleichgesetzt); für Ferienhausgebiete ebenso. Jedoch besteht die Auffassung, dass Ferienhausgebiete ihrer Zweckbestimmung und der jeweiligen Eigenart des Gebietes auch weitgehend den allgemeinen Wohngebieten WA gleichzusetzen sind. In diesem Fall wäre die Störanfälligkeit und mithin auch der Orientierungswert für Ferienhausgebiete abweichend von Beiblatt 1 der DIN 18005 deshalb den WA-Gebieten gleichgesetzt.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sowie der Lage und der landschaftlichen Gegebenheiten schlussfolgert die Gemeinde, dass die Ferienhäuser und die Wochenendhäuser gleich zu behandeln sind und somit von gleicher Störanfälligkeit für Ferienhäuser und Wochenendhäuser auszugehen ist. Die Störanfälligkeit ist gleichzusetzen mit einem reinen Wohngebiet WR, wie im Beiblatt 1 der DIN 18005 vorgesehen.

Auswirkungen auf das Wohngebiet "Am Park"

Die Auswirkungen durch Geräuschemissionen werden beachtet. Dem Argument im Wohngebiet „Am Park“ würden keine lärmverursachenden Nutzungen vorherrschen, welche die Feriennutzung in ihrem Ruhebedürfnis zu jeder Tageszeit empfindlich stört, kann nicht geteilt werden (z.B. Rasenmähen am Nachmittag). In dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 geht man von der Vergleichbarkeit der Ferienhaus-, Wochenendhausgebiete mit reinen

Wohngebieten aus. Somit dürfte die Störanfälligkeit für das vorliegende Sondergebiet noch strenger als für das WA-Gebiet, das mit dem Bebauungsplan Nr. 3.2 geregelt wurde, sein.

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

11. Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

Zur Alternative der Anbindung des Plangebiets wird auf den Pkt. 7 "Prognose anderer Planungsmöglichkeiten" im "Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht" dieser Begründung verwiesen.

Die Gemeinde hat sich bereits parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes im Zuge der technischen Planung mit möglichen Varianten zum Baustellenverkehr auseinandergesetzt. Maßgeblich wurden 4 Varianten herausgearbeitet:

- Variante I: Zuwegung ausschließlich über die Lindenstraße - Zweirichtungsverkehr;
- Variante II: Zuwegung über die Lindenstraße und 1. Allee - Einrichtungsverkehr; verbunden mit Aufschotterung der 1. Allee (ca. 900m) und Baumschutz (ca. 155 Stck.),

- Variante III: Zuwegung über die Lindenstraße und einer Baustraße parallel zur 1. Allee außerhalb des Kronentraufbereiches - Einrichtungsverkehr,
- Variante IV: Zuwegung ausschließlich über eine Parallele zur 1. Allee - Zweirichtungsverkehr.

Die Varianten haben unterschiedliche Vor- und Nachteile. Die Varianten beinhalten die Verkehrsführung für die Baustellenfahrzeuge während der Bauzeit. Es sollte betrachtet werden, ob eine Minimierung der Anwohner von Groß Schwansee hinsichtlich der Beeinträchtigungen möglich ist. In den Varianten, in denen die Lindenstraße nicht für den Verkehr zur Verfügung steht, sind Belange des Naturschutzes betroffen bzw. ist ein Eingriff in Eigentum von Dritten erforderlich, was nicht abgesichert werden kann. Mit der Variante I wäre keine Inanspruchnahme von Eigentum Dritter verbunden und es sind keine Belange des Naturschutzes verbunden. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt werden. Die Anwohner der Ortslage Groß Schwansee wären jedoch durch die Fahrten der Baufahrzeuge beeinträchtigt. Bei Schäden durch die Baufahrzeuge wäre die Lindenstraße im Nachgang auszubessern. Es bleibt anzuführen, dass die Variante I die kostengünstigste Variante ist. Unter Abwägung aller Belange soll voraussichtlich die Variante I für die Baustellenfahrten zum tragen kommen.

Interne Erschließung

Zur Erschließung in Bezug auf die Nutzung (Ferienhäuser/ Wochenendhäuser) siehe auch Pkt. 6.2 "Städtebauliches Konzept" dieser Begründung.

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. Weiterhin ist für den Havariefall die Benutzung für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Für Sicherung der Umsetzung soll bspw. ein versenkbarer Poller eingesetzt werden.

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

Die längeren Stichwege sind mit Abfallentsorgungsfahrzeugen zu befahren und sollen dementsprechend mit einer Wendeanlage am Ende ausgestattet.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Innerhalb der Verkehrsflächen werden keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen, da mit einem Zielverkehr zu rechnen ist.

12. Ver- und Entsorgung

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

- Wasserversorgung

- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeversorgung
- Feuerschutzeinrichtungen
- Abwasserentsorgung - Schmutzwasser
- Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser
- Abfallentsorgung
- Gasversorgung.

Es ist zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Vorhabenträger von Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) gesondert beim Zweckverband zu beantragen ist und diese der Genehmigung bedarf.

Das Gebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes und ist entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Zur Erschließung in Bezug auf die Nutzung (Ferienhäuser/ Wochenendhäuser) siehe auch Pkt. 6.2 "Städtebauliches Konzept" dieser Begründung.

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

12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Gebietes soll durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden. Die derzeit vorhandene Trinkwasserversorgung der Ortslage Groß Schwansee ist zur Versorgung des Plangebietes nicht ausreichend. Zur Versorgung des geplanten Baugebietes ist eine zusätzliche Versorgungsleitung zu errichten.

Dazu wird derzeit bereits die technische Planung vorangetrieben.

Zum Bestand werden seitens des Ingenieurbüros Möller, Grevesmühlen, folgende Aussagen getroffen (gemäß email an den Zweckverband v. 27. November 2013): Das gesamte Netz der Ortslage Groß Schwansee wird derzeit über nur eine Zuleitung DN 100 gespeist. Am Ortseingang befindet sich ein Druckminderer. Zur Zeit sind in Groß Schwansee keine Engpässe in der Wasserversorgung hinsichtlich Druck bzw. bereitstehender Wassermenge bekannt. Rechnerisch ist demnach das vorhandene Netz durch die vorhandene Bebauung bereits ausgelastet. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Groß Schwansee erhöht den Wasserbedarf des Ortes um ca. 1/3. Rechnerisch ist eine ausreichende Versorgung dann nicht mehr gegeben.

Es wurde vom Ingenieurbüro Möller der Bau einer zweiten Anbindung von der Hauptleitung an der Kreisstraße K11 entlang der 1. Allee zu den geplanten Baugebieten des vorliegenden Bebauungsplanes und weiterführend der Ringschluss an die Leitung in der Lindenstraße vorgeschlagen. Dadurch wäre die Versorgungsstabilität gegeben und darüber hinaus können durch die Schaffung eines Ringsystems ausgeglichene Druckverhältnisse und Betriebssicherheit erreicht werden.

Diese Variante sollte weiter verfolgt werden. Abstimmungen in Bezug auf die technische Planung und Realisierung werden während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen.

Für die Versorgung des nördlichen Plangebietes (östlich der ersten Allee) soll eine Leitung in der Planstraße verlegt werden, die dann über den geplanten

Geh-, Rad- und Havarieweg in die vorhandene Leitung in der Parkstraße einbindet.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers soll durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden. Der vorhandenen Anlagenbestand ist entsprechend zu erweitern. Die technische Planung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bearbeitet. Es ist vorgesehen, im Norden ein Abwasserpumpwerk zu errichten. Von dort gelangt das Schmutzwasser über eine bereits vorhandene, derzeit aber nicht genutzte Leitung in die vorhandene Abwasserdruckleitung in der Lindenstraße; und letztlich in die Kläranlage Dassow. Das geplante Abwasserpumpwerk liegt innerhalb des Geltungsbereiches und wird entsprechend festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes (südlich des Hochpunktes) soll eine Ableitung des Schmutzwassers mit Einbindungspunkt in der Lindenstraße vorgenommen werden. Hier soll ein neuer Schacht gesetzt werden.

12.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Zum Nachweis der Niederschlagswasserableitung wurde ein Bodengutachten gefertigt ("Geotechnischer Bericht" vom 10. Oktober 2013, erstellt von Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden). Hier heißt es: "Die Wasserdurchlässigkeit und damit die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist unterschiedlich. Im Untersuchungsgebiet treten hauptsächlich bindige Böden auf, die für eine Versickerung nicht geeignet sind."

Es soll die komplette Ableitung des Niederschlagswassers sowohl von den Verkehrsflächen als auch von den Baugrundstücken vorgenommen werden.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Graben vorhanden, welcher eine Anlage des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben - Küste" ist (Gewässer Nr. 11:0:16/3). Die Unterhaltung dieses Gewässers darf durch die vorliegende Planung nicht erschwert oder verhindert werden. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen. Der Wasser- und Bodenverband hat mitgeteilt, dass das Gewässer zur Ableitung des Niederschlagswassers genutzt werden kann.

Im Zuge der technischen Planung, die bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorangetrieben wird, hat der Wasser- und Bodenverband mitgeteilt, dass die Regenwasserableitung nicht direkt in das Gewässer Nr. 11:0:16/3 erfolgen kann. Im Rahmen der technischen Planung wurden verschiedene Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser geprüft:

- Rückhaltung innerhalb eines Rohrleitungssystems: keine zusätzlichen Flächen für Rückhalteanlagen, bietet sich an für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (östlich der 1. Allee), der Bau eines Staukanals in der nördlich des Baugebietes SO FG 6 gelegenen Grünfläche ist angedacht, ggf. ebenso die gleichzeitige Nutzung zu Feuerlöschzwecken.
- Nutzung des Gewässers Nr. 11:0:16/3 in Abschnitten zur Regenwasserrückhaltung: Diese Variante wird nicht weiterverfolgt. Es wären Umbaumaßnahmen am Gewässer erforderlich (Schwellen), die ein lokales Aufstauen des Wassers ermöglichen. Voraussetzung wäre

ein langwieriges Genehmigungsverfahren, außerdem wären die Flächen hierfür nicht ausreichend und es wäre eine Vergrößerung der Grünfläche und einhergehend eine Verringerung der Baugebietsfläche notwendig.

- Rückhaltung von Regenwasser über das bereits vorhandene RRB 45003R5104 (nordwestlich des Plangebietes): Dazu sind Umbaumaßnahmen erforderlich. Dies stellt zum derzeitigen Zeitpunkt noch eine Option dar, voraussichtlich wird jedoch auf diese Lösung nicht zurückgegriffen werden müssen.
- Nutzung des vorhandenen Kleingewässers im zentralen Bereich des Bebauungsplanes (westlich der 1. Allee): Diese Variante wird nicht weiterverfolgt. Es handelt sich um ein nach § 20 BNatSchG geschütztes Biotop. Für eine Nutzung als Regenwasserrückhaltebecken müsste ein Überlauf in eine Vorflut geschaffen werden, was eine starke Beeinträchtigung/ Zerstörung des geschützten Biotops bedeutet. Bei einer Nutzung als Regenwasserrückhaltebecken ist immer von einem technischen Bauwerk auszugehen.
- Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Geltungsbereich: für ein oberirdisches Regenwasserrückhaltebecken eignen sich die Flächen zwischen dem vorgenannten Kleingewässer (geschütztes Biotop) und der Planstraße. Die Fläche gegenüber wird auf Grund der Geländetopografie (bewegtes Gelände) nicht für ein oberirdisches Regenwasserrückhaltebecken geeignet gehalten, da die Einbettung eines Regenwasserrückhaltebeckens in Hanglage schwierig ist und nicht den landschaftsplanerischen Zielstellungen entspricht. Somit soll die Fläche zwischen dem Kleingewässer und der Planstraße für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens festgesetzt werden.
- für das südliche Plangebiet soll die Regenwasserableitung in das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:16/3 eingeleitet werden. Hierzu sollen Maßnahmen zur zeitverzögerten Einleitung innerhalb der Verkehrsfläche ausgeführt werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich der Erlaubnis. Im Rahmen der Ausführung sind die geltenden anerkannten Regeln der Technik, Richtlinien, Verordnungen und Gesetze einzuhalten. Dies ist mit der Antragstellung der Gewässerbenutzung nachzuweisen. Für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens soll im Plangebiet eine Fläche gesichert werden; eine entsprechende Festsetzung wird vorgenommen (sh. Pkt. 7.12 "Flächen für die Ver- und Entsorgung").

12.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Bei offenen Gewässern sind Löschwasserentnahmeeinrichtungen vorzusehen, welche eine Löschwasserentnahme in ausreichender Menge zu jeder Jahreszeit gewährleisten (insbesondere bei Frost, bei langanhaltender Trockenheit).

Für das Plangebiet ist auf Grund der Bebauungsmöglichkeiten von einer Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden auszugehen. Auf Grund von Abstimmungen im Rahmen der technischen Planung mit dem Zweckverband Grevesmühlen zur Löschwasserbereitstellung ist diese Menge über das Trinkwassernetz nur zu einem Teil realisierbar.

Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung werden während des Planverfahrens geprüft:

- Errichtung von Hydranten (Trinkwassernetz) mit in der Summe maximal 40m³/h über die Dauer von 2 Stunden (Knotenpunkte Planstraße C/ A; neben der 1. Allee kurz vor der Kreuzung mit der Planstraße; Planstraße I/ A).
- Löschwasserentnahme über die vorhandene Entnahmestelle am Regenwasserrückhaltebecken 45003R5104 (nordwestliche des Plangebiets) für einen Teilbereich des Plangebietes, der im 300m-Radius liegt. Aufgrund der Lage und Zugänglichkeit vom Plangebiet aus soll dieses Regenwasserrückhaltebecken jedoch nicht für Löschwasserzwecke im Plangebiet genutzt werden.
- Nutzung des Gewässers Nr. 11:0:16/3 in Abschnitten zur Regenwasserrückhaltung und somit auch zur Löschwasserentnahme: Diese Variante wird nicht weiterverfolgt (sh. auch Pkt. 12.2 "Oberflächenwasserbeseitigung" dieser Begründung). Eine Nutzung für Löschwasserentnahme kommt somit auch nicht mehr in Frage.
- Nutzung des vorhandenen Kleingewässers im zentralen Bereich des Bebauungsplanes (westlich der 1. Allee): Diese Variante wird nicht weiterverfolgt. Es handelt sich um ein nach § 20 BNatSchG geschütztes Biotop. Die Nutzung als Löschwasserteich würde die Aufgabe des Schutzstatus als geschütztes Biotop nach § 20 BNatSchG bedeuten. Aufgrund des Umbaus für die Löschwasserentnahme ist nach einer Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde davon auszugehen, dass es sich um eine Umgestaltung in ein technisches Bauwerk handelt; ein adäquates Biotop in der unmittelbaren Umgebung wäre herzustellen.
- Errichtung einer unterirdischen Zisterne im Geltungsbereich: es eignen sich die Flächen gegenüber dem Kleingewässer (geschütztes Biotop) nordwestlich der Planstraße. Aufgrund der Geländetopografie (bewegtes Gelände) wird die Fläche nicht für ein oberirdisches Becken als geeignet gehalten, da die Einbettung eines Beckens in Hanglage schwierig ist und nicht den landschaftsplanerischen Zielstellungen entspricht. Somit erfolgt die Festsetzung der Fläche für eine unterirdische Zisterne.
- Rückhaltung innerhalb eines Rohrleitungssystems: keine zusätzlichen Flächen für Rückhalteanlagen, bietet sich an für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (östlich der 1. Allee), der Bau eines Staukanals in der nördlich des Baugebietes SO FG 6 gelegenen Grünfläche ist angedacht, ggf. ebenso die gleichzeitige Nutzung zu Feuerlöschzwecken. Die Rückhaltung soll so gebaut werden, dass ein Wasservorrat vorgehalten wird, der für Feuerlöschzwecke ständig zur Verfügung steht.

Die Kombination der verschiedenen Möglichkeiten zur Löschwasserentnahme dient der Abdeckung des Bedarfes der Löschwassermenge für den vorliegenden Bebauungsplan.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Bedachungen (sogenannte weiche Bedachung), welche nicht gegen strahlende Wärme und Flugfeuer widerstandsfähig sind, die Beachtung und Einhaltung der im § 32 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstände zu Grundstücksgrenzen und zwischen Gebäuden erfordert.

12.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die E.ON edis AG teilte zum Vorentwurf mit, dass keine Bedenken zur vorgelegten Planung bestehen. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die konkreten Möglichkeiten werden während des Planverfahrens geprüft.

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

12.5 Telekommunikation

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom wird während des Planverfahrens bezüglich der geplanten Nutzungen geprüft. Dem Lageplan, welcher der Stellungnahme der Telekom zum Vorentwurf beigelegt war, ist zu entnehmen, dass im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind. Die Telekom hat darauf hingewiesen, dass die Versorgung von Feriengästen nicht der Universaldienstverpflichtung unterliegt. Sollte die Ausbaubescheid positiv ausfallen, müssen die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

12.6 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 an den öffentlichen Straßen und Wegen bereitzustellen. Die Anlieger in sogenannter zweiter Reihe, die über einen privaten Stichweg erschlossen werden, stellen ihre Abfallbehälter ebenfalls an den öffentlichen Straßen und Wegen bereit. Im Bebauungsplan wurden Müllbehältersammelplätze an den Einmündungen in die Hauptverkehrsachse ohne Normcharakter dargestellt; d. h. die endgültigen Standorte werden im Zuge der technischen Planung festgelegt.

Auf der Wendeanlage im nördlichen Bebauungsplangebiet am Ende der Hauptverkehrsachse ist ein Baum zum Anpflanzen festgesetzt. Der Durchmesser der Pflanzinsel ist nicht festgesetzt. Die Größe der Pflanzinsel ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen festzulegen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg regte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf an, dass sowohl der Wendekreisrand als auch die Pflanzinsel nicht mit Hochborden

ausgeführt werden sollen; die Ränder sollen überfahrbar sein. Der Wendekreisrand muss frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten etc. sein. Bei Auswahl der Bepflanzung sollte darauf geachtet werden, dass das Lichtraumprofil der Straße bzw. Wendeanlage auch dauerhaft nicht beeinträchtigt wird. Die Tragfähigkeit der Straße inklusive Wendeanlage muss so ausgelegt sein, dass Sammelfahrzeuge bis 32 t Gesamtgewicht hier fahren können. Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist auf die Mindestdurchfahrbreite von 3,55m sowie eine Höhe von mindestens 4,50m hin (keine Einschränkung des Lichtraumprofils).

Die Planstraßen, deren Länge weniger als 60m beträgt, werden im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Anlieger und Ver- und Entsorger mit einer Breite von 5m ohne Wendeanlage festgesetzt.

13. Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt etwa 9,7 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		53.281,3
▪ SO FG 1	10.631,4	
▪ SO FG 2	1.883,1	
▪ SO FG 3	2.221,5	
▪ SO FG 4	15.044,9	
▪ SO FG 5	5.818,6	
▪ SO FG 6	17.681,8	
Verkehrsflächen		8.456,4
▪ Straßenverkehrsfläche	266,7	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	4.937,2	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (VM)	3.028,3	
▪ Geh- und Radweg, Havarie, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge	224,2	
Flächen für Ver- und Entsorgung		1.271,2
▪ Löschwasserzisterne	956,3	
▪ Regenwasserrückhaltebecken	314,9	
Grünflächen		12.191,8
▪ Graben, öff.	1.617,5	
▪ Schutzgrün, priv. (KM 3)	7.528,6	
▪ Schutzgrün, öff. (KM 7)	2.775,6	
▪ Begleitgrün, öff. (KM 6)	270,1	
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		20.968,1
▪ KM 4	12.654,3	
▪ KM 5	8.313,8	
Wasserflächen		1.298,9
▪ Wasserflächen (§20)	1.234,3	
▪ Graben	64,6	
Gesamtfläche des Plangebietes		97.467,7

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung	Baugebiet	Baufläche	GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenzen	max. Überschreitung
	SO FG 1	10.631,4 m²	0,20	2.126,3 m²	7.028,7 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.063,1 m²
	SO FG 2	1.883,1 m²	0,20	376,6 m²	1.036,1 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 188,3 m²
	SO FG 3	2.221,5 m²	0,20	444,3 m²	1.114,3 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 222,1 m²
	SO FG 4	15.044,9 m²	0,20	3.009,0 m²	9.764,8 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.504,5 m²
	SO FG 5	5.818,6 m²	0,20	1.163,7 m²	3.538,8 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 581,8 m²
	SO FG 6	17.681,8 m²	0,20	3.536,4	12.277,0 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.768,2 m²
	Zwischen-summe			10.656,3 m²	34.759,7 m²	5328,0 m²
	Summe	53.281,3 m²				15.984,3 m² (GR inkl. Überschreitung)

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

14. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung ergeben sich durch die Realisierung der Wochenend- und Ferienhausanlage in Groß Schwansee. Der Anteil an Ferienhäusern und -wohnungen sowie von Wochenendhäusern erhöht sich. Der Anteil an Wohnnutzungen soll in Groß Schwansee wenigstens stabil erhalten werden, so dass neben dem Wochenend- und Ferienwohnen auch eine dauerhafte Wohnnutzung gegeben ist. Durch den zusätzlich induzierten Verkehr ergeben sich Auswirkungen auf den südlichen Abschnitt der Lindenstraße. Dies wurde entsprechend untersucht und bewertet. In Bezug auf das Verkehrsverhalten wird darauf orientiert, dass durch entsprechende Vorsicht und Rücksichtnahme keine erheblichen

Beeinträchtigungen erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als zumutbar eingeschätzt.

Es wird eingeschätzt, dass sich die Auswirkungen auf den Strand und den Erholungsraum nicht erheblich verändern.

Hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung ist gewünscht, dass sich innerhalb des Baugebietes zusätzliche Möglichkeiten an Infrastruktur und Ferienwohn- und Freizeitwohnkapazitäten ergeben.

Es werden sich Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt in nicht unerheblichem Maße. Da die Gemeinde jedoch die Flächen im Vorfeld abgeprüft hat und eine städtebaulich abgerundete Lösung in ihrer Variantenuntersuchung vorbereitet hat, wird diese Entwicklung durch die Gemeinde begrüßt.

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

15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

15.1 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es werden bereits während der Aufstellung der Bauleitplanung Untersuchungen zu den Bodendenkmalen durchgeführt.

15.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

15.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

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

15.4 Bodenschutz

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

15.5 Munitionsfunde

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist

gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

15.6 Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

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

15.7 Gewässerrandstreifen

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

15.8 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

15.9 Entwicklungspflege

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

15.10 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

15.11 Externe Kompensationsmaßnahmen

Angrenzend an die Ortslage Klein Schwansee werden 1.946 m² des Flurstückes 65/1, in der Flur 2 der Gemarkung Groß Schwansee als Streuobstwiese entwickelt. Die „Streuobstwiese“ ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Es ist je angefangener 125 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter V. 11 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“.

15.12 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

15.13 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Daraus ergeben sich jedoch keine Anforderungen an die Planung.

15.14 Festpunkte des Geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes M-V.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde ursprünglich in zwei Geltungsbereiche und damit zwei separate Bebauungspläne 17.1 und 17.2 unterteilt. Diese sind nun zusammengefasst worden und Gegenstand dieses Umweltberichtes ist der Bebauungsplan Nr. 17.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Ferienhausgebietes hergestellt werden.

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

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

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

Der Ortsteil Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

Der Geltungsbereich für die geplante bauliche Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 17 befindet sich östlich der Ortslage Groß Schwansee. Mitten durch den Geltungsbereich führt die sogenannte 1. Allee, die landschaftlich sehr prägend ist.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Davon sind 3,4 ha als Grünfläche bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

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

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000 Gebiete

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

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

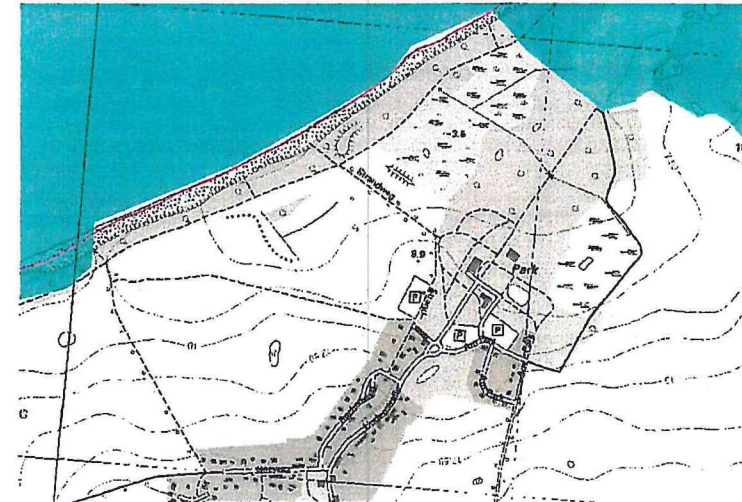


Abb. 2: Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de: FFH-Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Bei der hier vorliegenden FFH-Untersuchung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wurde die Möglichkeit der Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) durch die Erhöhung des Erholungstourismus untersucht. Der betrachteten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen die Zielsetzungen und Annahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, zunächst als Bebauungsplan Nr. 17.1 und Nr. 17.2 vorgesehen, der Gemeinde Kalkhorst in der Ortslage Groß Schwansee zugrunde. Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen, wie beispielsweise Radfahren und Wandern wurden als vernachlässigbar eingestuft. Auch bei hoher Frequenz des Strandbereiches vor Groß Schwansee durch die zu erwartenden zusätzlichen Feriengäste ist eine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der potentiellen FFH-Lebensräume nicht gegeben.

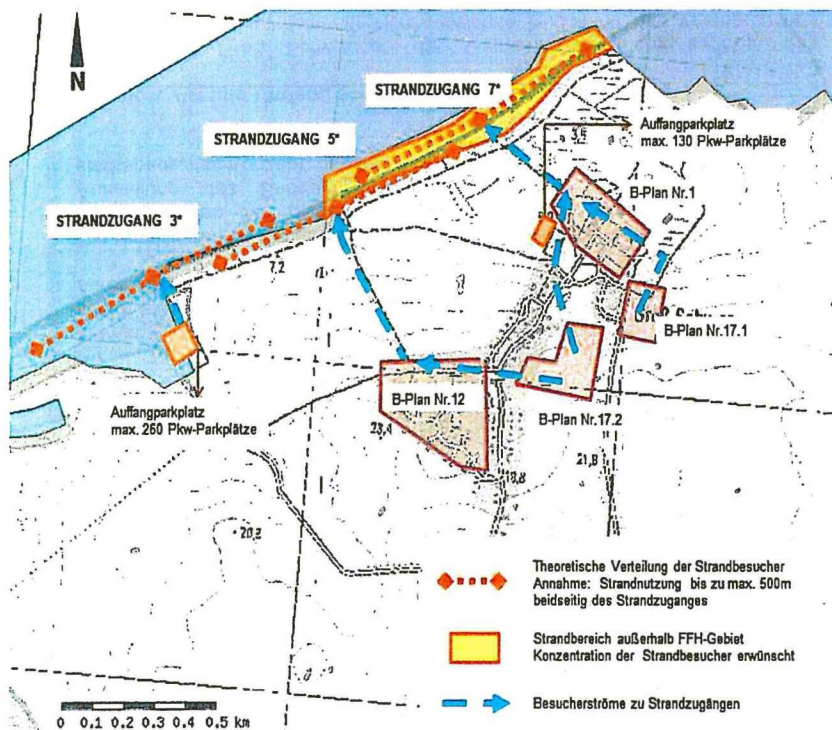


Abb. 3: Analysekarte Strandnutzung

Für den Strandzugang 3 sind durch die geplante Erweiterung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 keine Veränderungen der bestehenden Besucherzahlen zu erwarten.

Die potentielle Erhöhung der Besucherzahlen im Bereich des Strandzuganges 5 wird als unerheblich eingeschätzt. Die Bereiche des Strandzuganges 7 befinden sich außerhalb des FFH-Gebietes. Somit sind keine erheblichen Verschlechterungen des aktuellen Zustandes zu abzusehen.

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt durch Beschilderung die Sensibilität der Besucher in Bezug auf FFH-Lebensräume zu erhöhen.

Daraus schlussfolgernd wirken die Auswirkungen der Bauvorhaben, resultierend aus dem Bebauungsplan Nr. 17 sowie des Badebetriebes insgesamt nicht in erheblichem Maße negativ auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und auf angrenzende FFH-Lebensräume im Gemeindegebiet von Kalkhorst, insbesondere der Ortslage Groß Schwansee, ein.

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 oberhalb)

Der nicht zum Bestandteil des FFH-Gebietes gehörende Strandabschnitt befindet sich direkt vor der Siedlungslage Groß Schwansee und ist vom Plangebiet aus gut zu erreichen. Die Sensibilität der Besucher in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der FFH-Lebensräume soll durch Beschilderung erhöht werden. Es folgt eine Betrachtung in Bezug auf die Auswirkungen durch vorhandene und zukünftige Strandbesucher. Dafür wird die Betten-/Beherbergungskapazität und die Strandparkplatzkapazität ins Verhältnis gesetzt.

Zusammenfassend ist die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sich keine Änderungen bzw. Anforderungen für die weitere planerische Beachtung ergeben, weil die zur Verfügung stehende Strandfläche hinreichend groß

bemessen ist, um auch den zusätzlichen Strandbesuchern genügend Raum zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst zum Schutz der Lebensraumtypen hier insbesondere der einjährigen und mehrjährigen Spülsäume und zum Schutz der Dünen aber auch zu den anderen Lebensraumtypen entsprechende Hinweis- und Orientierungstafeln zur Schutzwürdigkeit und zum Ziel und Zweck der europäischen Schutzgebietskulisse zu installieren. Dadurch soll Einfluss auf die Sensibilität Einwohner, Tages- und Feriengäste genommen werden.

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

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

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

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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

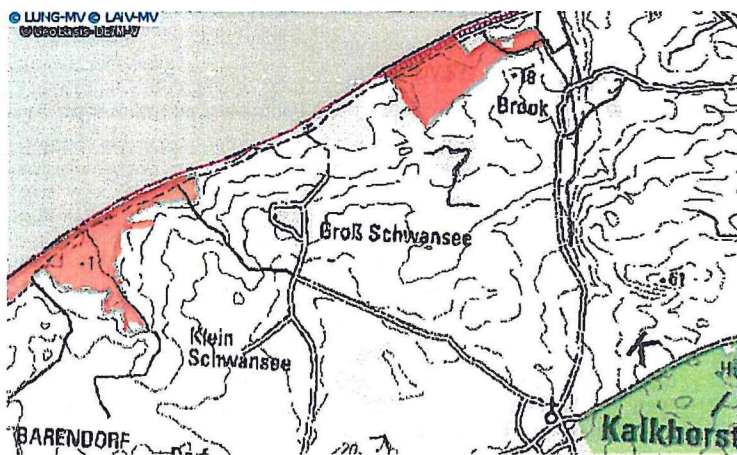


Abb. 4: Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de: NSG und LSG

Geschützte Biotope/ Alleen

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

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

Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG MV sind „... die Beseitigung von Alleen und einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung, oder nachteiligen Veränderung führen können...“ verboten.

Nach § 19 NatSchAG M-V Abs. 2 kann die Naturschutzbehörde unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes Befreiungen erteilen. Die planungsrechtliche Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 17 macht nach Alternativenprüfung die Umsetzung von 2 Roß-Kastanien erforderlich. Die erforderlichen Ausnahmeanträge nach § 19 NatSchAG M-V wurden gestellt. Die Gemeinde hat im Zuge des Bauleitplanverfahrens begründet, warum die gewählte verkehrliche Erschließung geeignet ist, unter Berücksichtigung weitergehender Varianten das Gebiet zu erschließen. Maßgeblich sind dafür die geringeren naturschutzfachlichen und auch die geringeren verkehrstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen. Für die Gemeinde ist die Entwicklung des Ferienhausgebietes unter Berücksichtigung der Umsetzung der fremdenverkehrlichen Zielsetzung existenziell.

Die Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zur Querung der Allee. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind entsprechend vorgesehen.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

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

Folgende 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.

5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr.17 bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

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

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt (siehe Punkt 5.4 - Umweltteil). 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 Alleebäumen 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. Die vorhandenen geschützten Kleinwässer berücksichtigt, Verbesserungen der Habitatstrukturen vorgesehen Das Planungsgebiet Nr.17 besitzt aufgrund der Nähe zu Störelementen keine potentielle Eignung als Äsungsfläche (siehe Teil 2 Punkt 5.3.3). Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es potentiell zu einer Verringerung der nutzbaren Äsungsfläche durch Verschiebung des

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Außenrandes des Ackerschlaes. 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. Maßnahmen im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen werden berücksichtigt. (siehe Punkt 5.3 - Umweltteil). Grundlage bildeten die Untersuchungen des Gutachterbüros Bauer. Innerhalb des Plangebietes werden Lebensraumverbesserungen für verschiedene Artengruppen empfohlen: Pfleßmaßnahmen für die umgesetzten Bäume der 1. Allee. <i>Brutvögel/ Rastvögel</i> Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen <i>Amphibien/ Reptilien</i> Aufstocksetzen der Randvegetation der Kleingewässer Anlage von Lesesteinhaufen als Winterquartiere
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen sickerwasser- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an; Grundwasserflurabstand >10 m und somit vor flächenhaft	Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung, Die Möglichkeiten zur Ableitung des Oberflächenwassers

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		eindringenden Schadstoffen geschützt; (www.umweltkarten.mv-regierung.de) mittlere– hohe Bedeutung für Boden und Wasser;	werden während des Planverfahrens geprüft. Es ist zu prüfen, in wie weit eine Versickerung erfolgen kann. Weiterhin soll wie oben aufgeführt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein naturnahes Konzept über die Ausgestaltung von Gräben und die Nutzung vorhandener Gewässer eingebunden werden. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird angestrebt. Der Einbau von Zisternen zur Straßenentwässerung wird überprüft. Diese könnten auch für Löschwasserzwecke genutzt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes, Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen betrachtet (siehe Punkt 5.4 - Umweltteil)
a7-a8) Luft, Klima	unerheblich	dörflich geprägte Umgebung; geringe - mittlere Bedeutung Ackerflächen für die Frischluftentstehung;	Stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung die jedoch nur kleinklimatisch wirksam wird. Keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen; keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung;
a9) Landschaftsbild	Unerheblich, da gute Einbindung	Umgebung der Ortslage Groß Schwansee entspricht einem landschaftlichen Freiraum mit hoher Bedeutung. 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
	in den Landschaftsraum durch niedrige Höhenlage und geplante Anpflanzung von Gehölzstrukturen.	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; (www.umweltkarten.mv-regierung.de) abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 7 m ;	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. 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 werden sollte, 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. Generell niedrige Höhenlage mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und war entscheidendes Kriterium für die Standortwahl (siehe Anhang: Variantenuntersuchung – Standortalternativen). Gelände steigt nach Süden hin an, höchst gelegenen Bereiche nicht bebaut. Begrenzung der Firsthöhe auf 9,5 m bzw. max 10 m bei Reetdächern

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Minderung der Beeinträchtigungen durch Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes; 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.

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete		Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum FFH- Gebiet minimal ca. 700 m;	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine direkten Auswirkungen zu erwarten; Betriebsbedingte Auswirkungen der Erholungsnutzung im Strandbereich werden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet und bewertet. Die Strandkapazitäten außerhalb des FFH-Gebietes werden auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Feriengäste des Bebauungsplanes Nr.17 als ausreichend abgeschätzt. Besucherlenkung und -information sind vorgesehen, um Gäste für die mit dem FFH-Gebiet verbundenen Zielen vertraut zu machen und ein größeres Verständnis zu erreichen. Eine Detailierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Vorbereitung und Umsetzung der Vorhaben gemäß Planungsabsicht.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7 -a8;	Unter Berücksichtigung von Vorschriften und Gesetzen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich unerheblich; Gebiet dient der Erholung.
d) Umweltbezogene Ausw. auf Kulturgüter u. sonst.	erheblich	2 Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden, Kategorie: blau	Laut Aussage des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern ist vor

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
Sachgüter		Voruntersuchungen Für den Bereich konnten bei einer Voruntersuchung 57 archäologisch relevante Befunde aus dem Neolithikum (4.600–1.800 v. Chr.) und der Bronzezeit (1.800–550 v. Chr.) ermittelt werden.	Baubeginn eine Hauptuntersuchung und Dokumentation der erhaltenen Siedlungsstruktur im Baubereich unumgänglich. Diese sollte abgesehen von den Baustraßen weitere Bereiche des Fundplatzes umfassen. Es bestehen konkrete Verträge zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt. Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe im städtebaulichen Teil).
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzliche Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	in Diskussion unerheblich	-	Regenerative Energiekonzepte werden in der technischen Planung mit erörtert, um die Anforderungen an heute repräsentative Energiekonzepte gerecht zu werden.
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	erheblich	wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor; Plangebiet als Flächen für Landwirtschaft dargestellt; Anpassung des	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 erfolgt die Aufstellung und Einarbeitung eines Landschaftsplanes sowie parallel die Durchführung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		Flächennutzungsplanes notwendig Landschaftsplan liegt nicht vor; 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 Aufstellung eines Landschaftsplanes erforderlich. Die Gemeinde stellt in den Mittelpunkt ihrer Betrachtungen bei der Aufstellung des Landschaftsplanes die Entwicklungsabsichten für Groß Schwansee.	Landschaftsplan wird sich auf maßgebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen und somit werden auch die Belange des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 entsprechend behandelt und beachtet.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des	nicht betroffen		Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a.

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d			Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die zusätzliche Erholungsnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Entwicklung als Tourismusentwicklungsraum.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Rastvögel, Reptilien und Amphibien wurden durch das Gutachterbüro Bauer vorgenommen. Es wird nur von einem Vorkommen und potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Beitrag zum Umweltbericht" (Stand: ENTWURF 23.Juli 2012) für den Bebauungsplan 17 der Gemeinde Kalkhorst des Gutachterbüros Bauer liegt vor und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

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

5.3.3 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro Bauer wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan 17 der Gemeinde Kalkhorst vorbereitet. Nachfolgend werden die relevanten Inhalte zusammengefasst.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

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

Es konnten im Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich 17) 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 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.

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	Grauammer	<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 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 östliche Bereich des Bebauungsplanes Nr.17 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.

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr.17 besitzt durch die Nähe von Störelementen wie der Allee am Ostrand und dem Siedlungsrand der Ortslage keine Eignung als Nahrungsfläche für Rastvögel. Es sind daher durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf Äsungsflächen von Rast- und Zugvögelarten zu erwarten.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

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

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

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

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

1	2	3	4
Gruppe	wiss. 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	

1 Gruppe	2 wiss. Artnamen	3 dt. Artname	4 Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand- Silberschärle	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf- Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger- Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebriactatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in kleinen Tümpeln, die mit Wasserlinsen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (Rand von Bächen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. struktureiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Sympercarpa paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	

1 Gruppe	2 wiss. Artnamen	3 dt. Artname	4 Relevanz im Plangebiet
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Baumhöhlen – naturnahe Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen- Schechenschärle	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden bzw. betroffen sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzen- schwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	
Fische	<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	

1 Gruppe	2 wiss. Artname	3 dt. Artname	4 Relevanz im Plangebiet
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von Überschwemmungsbereichen natürlicher oder naturnaher Flussaue vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form offene, trockenwarme Standorten mit grabbaren, unbewachsenen Böden, und zur Fortpflanzung gut besonnte, nicht oder kaum mit Pflanzen bewachsene Laichgewässer mit längerer Wasserführung und flachen Ufern vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut der Untersuchungen von BAUER sowohl in den Gewässern im Untersuchungsraum (UR) als auch in den Gewässern des angrenzenden Siedlungsraumes nachgewiesen werden. Nur im Gewässer 1 kann im UR als Reproduktionsstandort angenommen werden. Gewässer 2 wird durch das jährlich trockenfallen ausgeschlossen. Dem eigentlichen Vorhabenziel 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.

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

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Fledermäuse	Nattereri	maus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifelfledermaus	
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
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.

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung

werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

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

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte 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.

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

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

Weiterhin ist mit Baumumpflanzungen vorgesehen.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

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

5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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

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

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

§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

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

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 und der damit verbundenen Schaffung eines Ferienhausgebietes kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.
Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

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

der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

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

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

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

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

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

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

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 15-21 m über HN. Das Gelände steigt nach Süden an. (siehe www.umweltkarten.de)

Untersuchungsraum, Lage und vorhandenen Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich östlich des Siedlungsraumes der Ortslage Groß Schwansee.

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

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Ortslage Groß Schwansee und der sogenannte 1. Allee, östlich der Ortslage.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 selbst wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kleingewässer (SEL-§ 20 NatSchAG). Das Kleingewässer im Südosten des Plangebietes fällt zeitweise trocken. Der Uferbereich ist dicht bewachsen und wurde als Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX-§ 20 NatSchAG) aufgenommen. Hauptsächlich sich Weiden (*Salix* ssp.) zu finden. Aufgrund seiner Vegetation wird das Kleingewässer selbst als Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwebendecke (SEL) kartiert. Das Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation ist gemäß § 20 NatSchAG geschützt. Das Kleingewässer im westlichen Teil des Plangebietes ist im Uferbereich durch Röhricht und Igelkolben geprägt (VRT). Es sind am Gewässersaum Gehölze wie Silberweiden (*Salix alba*) vorhanden.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

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

Tabelle 1- Naturschutzfachliche Wertstufen

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

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

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

Tabelle 2- Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			
Biotopt-Nr.	Biotopt-Kürzel	Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste	Status	K-Wert
2.5.1	BAG	Geschlossene Allee	Bewertung gemäß Schutz der Allen nach § 19 NatSchAG M-V			
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1			1
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke		2	§ 20	2,5
6.2.6	VRT	Rohrkolbenröhricht	2	1	§ 20	2,5
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum	3	3	§ 20	4,5
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen		2		2
12.1.2	ACL	Lehm-Acker		1		1
12.2.4	AGS	Streuobstwiese	3	3		4,5
13.3.2.	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0,3
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen- Schloßgut	-			0,5
13.4.1	PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage	3	2	(§ 18)	5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-			0,5
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-			0,4
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	-			0
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen		1/2		1
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen		1/2		2
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet				0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, unversiegelt				0,1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt				0
14.7.5	OVL	Straße				0

Für die **geschlossene Allee (BAG)** erfolgt eine gesonderte Betrachtung gemäß dem Schutz der Alleen (§19 und NatSchAG M-V). Die Allee besteht größtenteils aus Jungbäumen der Roß- Kastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Die Roß-Kastanien stehen in dem ca. 3,5 m breiten Ruderalstreifen zwischen der 1. Allee und den angrenzenden Ackerflächen. Zum teilversiegelten Weg besteht ein Abstand von ca. 2,0 m.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Nachpflanzungen wird für die Allee die Bestandsform ermittelt. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 8-13 m. Die Ausfälle betragen weniger als 5%. Nach dem *Gemeinsamen Erlass des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums vom 19. April 2002 über Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern* handelt es sich bei der Allee um die Bestandsform „Geschlossene Allee“.

In nachfolgender Tabelle sind Bestandswerte der Kastanien aufgeführt.

Baum Nr.	Baumart	Stamm- umfang	Kronen- durchmesser
Baum 1	Aesculus hippocastanum	250 cm	10,0 m
Baum 2	Aesculus hippocastanum	50 cm	3,0 m
Baum 3	Aesculus hippocastanum	52 cm	3,0 m
Baum 4	Aesculus hippocastanum	69 cm	4,0 m
Baum 5	Aesculus hippocastanum	65 cm	4,0 m

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

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

Die vorhandenen Kleingewässer wurden aufgrund ihrer Vegetation als **Kleingewässer mit Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdedecke (SEL)** kartiert. Sie befinden sich inmitten intensiv genutzter Ackerflächen. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

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

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

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

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

Die Vegetation des oben beschriebenen Grabens von 2004 ist als **Artenarmer Zierrasen (PER)** kartiert worden. Aufgrund der Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich zwischen Bebauung und intensiv genutzten Ackerflächen. Ruderalisierungen in Form von Hochstauden sind kaum erkennbar und werden durch den Schnitt regelmäßig unterdrückt. Entlang des oben beschriebenen Grabens nahe des Schloßgutes und an Fahrbahnrandern ist ebenfalls **PER** kartiert worden. Aufgrund der Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich sowie der relativen Artenarmut wird ein Kompensationswert von 0,3 verwendet.

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

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

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

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

Westlich der Lindenstraße befindet sich eine **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)**. Die Anlage ist durch Rasenflächen geprägt. Entlang der Straße ist eine Reihe von Bäumen zu finden. Die Grünanlage ist von Bebauung begrenzt. Es wird aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung der Randbereich ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

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

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

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

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

Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagenbedingte Wirkungen

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

Die 1. Allee bleibt einschließlich Baumbestand erhalten. Zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.17 ist eine Querung der Allee jedoch unumgänglich. Es wurde bewusst für die Querung eine Stelle mit zwei

Jungbäumen gewählt. Es ist vorgesehen diese Jungbäume umzusetzen. Weiterhin werden mit der geplanten Wegeerschließung in Richtung B-Plan Nr. 3.2 zwei weitere Bäume beeinträchtigt. Auch für diese Bäume ist eine Umpflanzung vorgesehen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf den verbleibenden Baumbestand zu bilanzieren. Die Umsetzung der Bäume soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgen.

Betriebsbedingte Wirkungen

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

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

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

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

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 wird ein Teil der umgebenden freien Landschaft genutzt. Derzeit fungiert die 1. Allee als visuelle Grenze zwischen Ortslage und freier Landschaft. Die Planung wird als Arrondierung der nordöstlichen Siedlungslage im Zusammenhang mit dem Schloßgut betrachtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt östlich der Ortslage, und gliedert sich damit gut in das Landschaftsbild ein.

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

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

Abgrenzung der Wirkzonen

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

Baukörper/Baufeld

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

Für den Bebauungsplan Nr. 17 wurden um die Baugebiete zwei Wirkzonen festgelegt. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone von 50 bis 100 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen haben (siehe Bestandsplan).

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

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

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

Den übrigen Bereichen wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 2 zugeordnet.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

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

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA= A x (K+Z) x KF)
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)					
Regenwasserrückhaltebecken RRB- FBG 2	287	1	0,2	1	344
Geh- und Fahrrecht GF-R-FBG 2	197	1	0,2	1	236
Zisterne- FBG 2	315	1	0,2	1	378
Sondergebiete SO-FBG 1	4.017	1	0,5	0,75	4.519
Sondergebiete SO-FBG 2	11.968	1	0,5	1	17.952
Straßen FBG 1	1.705	1	0,5	0,75	1.918
Straßen FBG 2	4.630	1	0,5	1	6.945
Ruderaler Kriechrasen (RHK)					
Straßen- FBG 1	46	1	0,5	0,75	52
Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt (OVU)					
Straßen- FBG 1	606	1	0,5	0,75	682
Zusätzliche Versiegelung in m²	23.771	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFA			33.026

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

Die Grundflächenzahl der Sondergebiete beträgt 0,2. Für Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % zulässig. Somit wird sich für die Fläche der Sondergebiete eine maximale Versiegelung von 30% der Grundflächen ergeben. SO und der Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens versiegelt wird. Für die übrigen 70 % wird angenommen, dass eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust erfolgt.

Für die Straßenverkehrsfläche wird eine vollständige Versiegelung (100%) angenommen.

Hinsichtlich der Fläche für das geplante RRB erfolgen Versiegelungen nur im Rahmen der herzustellenden Umfahrt um das RRB. Diese wird teilversiegelt als Schotterrasen hergestellt. Für die Teilversiegelungen in diesem Bereich wird ein pauschaler Ansatz von 30% der Fläche zu Ansatz genommen. Auf der Versorgungsfläche nördlich der Straße ist die Herstellung einer Zisterne mit entsprechender Feuerwehrfahrzeug-Aufstellfläche vorgesehen. Für diesen Bereich wird eine vollständige Teilversiegelung angenommen, wie die Aufstellfläche als Schotterrasen hergestellt wird und die Zisterne vollständig mit Boden überdeckt wird.

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraumbeschrän- kungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x KF)
Lehm- bzw Tonacker (ACL)				
Sondergebiete SO- FBG 1	9.372	1	0,75	7.029
Sondergebiete SO- FBG 2	27.925	1	1	27.925
RRB- FBG 2	669	1	1	669
		Gesamteingriff Biotopverlust in m²		
Gesamtfläche Biotopverlust in m²	37.966		KFÄ	35.623

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bauflächen. Dadurch werden die Bestandsbiototypen zerstört. Diese Änderungen wirken sich unterschiedlich auf den Naturhaushalt aus. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Sondergebiete wird mindestens ein Biotopwert von 0,4 erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen.

Für das vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken wird sich eine Entwicklung als stehendes Gewässer mit Wechselwasserzone ergeben. Es werden wichtige Funktionen des Naturhaushaltes erhalten bleiben bzw. neu entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Punkte ist davon auszugehen, dass das Regenwasserrückhaltebecken einen Kompensationswert von 1 erreicht. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Tabelle 5 – Minimierung

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeschrän- kungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x M x KF)
Lehm- bzw Tonacker (ACL)				
Sondergebiete SO- FBG 1	9.372	-0,4	0,75	-2.812
Sondergebiete SO- FBG 2	27.925	-0,4	1	-11.170
RRB- FBG 2	669	-1	1	-502
		Gesamteingriff Minimierung in m²		
Gesamtfläche Minimierung in m²	37.966		KFÄ	-14.484

Tabelle 6 – Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x W)
Wirkzone 1				
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1.848	2	0,2	739
Strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR)	1.710	5	0,2	1.710
Wirkzone 2				
Streuobstwiese (AGS)	1.200	4,5	0,05	270
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1.147	2	0,05	115
Strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR)	2.638	5	0,05	660
Sonstige Grünanlagen mit Altbäumen (PSA)	584	2	0,05	58

Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmedecke (SEL)	926	2,5	0,05	116
Gesamtfläche Biotopbeeinträchtigung in m ²	10.053	Gesamteingriff Beeinträchtigung in m ² KFA		3.668

Wirkzone 1

Innerhalb der Wirkzone 1 werden Kriechrasenbereiche (RHK), die das Plangebiet entlang des Feldweges queren, sowie Teile der Parkanlagen des Schloßgutes (PPR) betrachtet.

Beidseitig des Feldweges der 1. Allee ist ein Streifen Kriechrasen (RHK) vorhanden. Die Kriechrasenflächen liegen zwischen dem Feldweg und den intensiv genutzten Ackerflächen und sind im Bestand in ihrer Ausbreitung beschränkt. Weitere Beeinträchtigungen sind durch die intensive Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen vorhanden. Mit der Umsetzung der Planungsziele werden entlang des Feldweges 15 m breiten Saumstreifen ausgewiesen, durch die die negativen Auswirkungen reduziert werden. Unter Berücksichtigung dieser Punkte wird ein Wirkfaktor von 0,2 verwendet.

Die strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR) ist geprägt durch einen relativ hohen Anteil von Altbäumen. Anthropogene Vorbelastungen sind durch die östlich angrenzenden Ackerflächen sowie die westlich bzw. südwestlich vorhandene Bebauung, Erschließung und Parkplätze gegeben. Eine Gehölzpflanzung zwischen der geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Parkanlage vermindert die Auswirkungen. Es wird deshalb ein Wirkfaktor von 0,2 verwendet.

Wirkzone 2

Innerhalb der Wirkzone 2 werden eine Streuobstwiese (AGS), ein Grünanlage mit Altbäumen (PSA) und Kriechrasenbereich (RHK) entlang des Feldweges sowie die Parkanlage (PPR) im B-Plan Nr. 1 betrachtet. Weiterhin ist ein Gewässer (SEL) in der Ortslage durch das Vorhaben betroffen. Für diese Biotoptypen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Beeinträchtigungen ein Wirkfaktor von 0,05 festgelegt.

Ein kleiner Teilbereich des Kleingewässers in der Ortslage liegt innerhalb der Wirkzone 1. Dieser Bereich wird trotzdem der Wirkzone 2 zugeordnet, da das Kleingewässer maßgeblich in diesem Wirkzonenbereich liegt.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen Teil der bisher unbebauten freien Landschaft. Dieser Bereich schließt sich direkt an den bisherigen Siedlungsraum. Nördlich des Plangebietes schließt sich u.a. das Schloßgut mit Außenanlagen und Hotel- und Fremdenbeherbergungsbereichen an. Die

1. Allee, welche das Plangebiet quert, bildet eine räumliche Grenze im Übergang zur freien Landschaft.

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.

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

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

Das Plangebiet schließt sich westlich an den Siedlungsraum von Groß Schwansee an. Nördlich schließt sich das Schloßgut mit weitläufigen Parkanlagen an und Hotel- und Fremdenbeherbergungsbereichen. Eine Allee, welche das Plangebiet queren wird, bildet derzeit die visuelle und räumliche Grenze zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft.

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

Mit der Herstellung der Ferienhausanlage werden auch grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die das Plangebiet in den Landschaftsraum einbinden bzw. eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft schaffen. Zur Abgrenzung des Plangebietes sind Gehölzpflanzungen, welche mindestens als 3-reihige Hecke ausgebildet sind, vorgesehen. Diese Pflanzungen schaffen u.a. einen visuellen Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft.

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

Tabelle 7- Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	33.026
Biotopverlust	35.623
Minimierung	-14.484
Wirkzonen	3.668
Multifunktionaler Gesamteingriff:	57.833

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 57.833 m² KfÄ.

Gesetzlicher Baumschutz

Zwischen den Baugebieten des Bebauungsplanes 17 verläuft ein teilversiegelter Feldweg (1. Allee), der durch eine Allee begleitet wird, die dem Schutz nach § 19 NatSchAG M-V unterliegt. Der ältere und lückige Baumbestand der Allee wurde durch Nachpflanzungen ergänzt. Die geplante Erschließungstrasse für den B-Plan quert den Feldweg. Dadurch sind zwei Kastanien am Standort nicht zu erhalten, für eine weitere Kastanie ergeben sich Beeinträchtigungen des potentiellen Wurzelbereiches. Weiterhin werden im Bereich der Wegeverbindung von den nördlichen Bauflächen zum Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst zwei zusätzliche Kastanien beeinträchtigt.

Für die 4 kleineren Roß- Kastanien ist ein Umpflanzen vorgesehen. Aufgrund ihres kleinen Stammumfanges, können sie verpflanzt und damit dauerhaft erhalten bleiben.

Somit verbleibt als zu berücksichtigender Eingriff die Beeinträchtigung eine älteren Alleebaumes. Für die Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches wird im Gemeinsamen Erlass des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums vom 19. April 2002 über Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern keine Aussage zum Ausgleichsumfang getroffen. Deshalb werden die Festsetzungen des Baumschutzkompensationserlasses angewendet. Hier wird für Alleen und Baumreihen die nicht an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen ihren Standort haben bei Wurzelschäden- siehe Nummer 3.2.3 auf Nummer 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses verwiesen.

Tabelle: Der Ausgleich für den Wurzelverlust

Einzelbaum mit Angabe der Art	Stammumfang in m	Kronendurchmesser	Potentieller Wurzelbereich im m ² (Kronendurchmesser + 1,5 m)	Verlust an potentielllem Wurzelraum in %	Kompensations-erforderniss
Aesculus hippocastanum	2,50	10,0	133	7	0,14
Gesamtausgleich Beeinträchtigung:					0,14

Für die Beeinträchtigung eines geschützten Baumes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,14 Bäumen. Die Kompensation erfolgt durch eine entsprechende Ausgleichszahlung in den Alleenfond des Landes.

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass ein dauerhafter Erhalt des Baumes gewährleistet werden kann. Nach der Durchführung der Ausgleichszahlung sind somit die geplanten Eingriffe vollständig ausgeglichen.

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

5.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme – KM1

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

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet. Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht. Durch die Heckenpflanzung wird der Straßenraum gegliedert.

Kompensationsmaßnahme – KM2

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

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet. Weiterhin wird eine Flächenäquivalent von 25 m² je Baumpflanzung verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes.

Kompensationsmaßnahme – KM3

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

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Durch die Heckenpflanzung wird ein Übergang von Siedlungsrand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft geschaffen und es werden bebaute Gebiete gegliedert. Weiterhin erfolgt eine Pufferung von anthropogenen Beeinträchtigungen aus den Bauflächen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Kompensationsmaßnahme – KM4

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation der geschützten Kleingewässer auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Kleingewässer sind zu entschlammen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

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

Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) anzulegen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig.

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

Die Wiesenflächen bilden gleichzeitig einen weichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 und III.1 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Kompensationsmaßnahme – KM5

Entlang der Allee ist ein 15 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) vorzusehen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (1x jährliche Mahd).

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum, insbesondere für Brutvögel, geschaffen. Des Weiteren wird mit der Maßnahmen der Bestand, der nach § 19 geschützte Allee, geschützt. Der Saumstreifen gliedert den Raum entlang der 1. Allee.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Kompensationsmaßnahme – KM6

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Es dürfen höchstens 10 % nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

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

Kompensationsmaßnahme – KM7

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

Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist geplant, auf einer Teilfläche des Maßnahmenbereiches auch unterirdische Anlagen der Regenwasserentwässerung der Baugebiete zu integrieren.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.

Durch die Heckenpflanzung wird ein Übergang von Siedlungsrand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft und parkartigen Flächen geschaffen.

Kompensationsmaßnahme – KM8

Zur Kompensation der Eingriffe auf einen nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebaum erfolgt eine Ausgleichszahlung in den Alleenfond des Landes.

Minimierungsmaßnahme – M1

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

Minimierungsmaßnahme – M2

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

Minimierungsmaßnahme – M3

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

Minimierungsmaßnahme – M4

Im Querungsbereich der Straße mit der 1. Allee ist nur eine Teilversiegelung der Straße mit Großpflaster vorzusehen.

Die Gradienten der Erschließungsstraße wird so gewählt, dass sich im Querungsbereich mit der 1. Allee nur ein geringer Auf- bzw. Abtrag notwendig wird.

Im Kronentraufbereich von Alleebäumen sind die Erdarbeiten auf das notwendige Maß zu beschränken und baumpflegerisch zu begleiten.

Bei der Fertigstellung der technischen Planung sind Beeinträchtigungen des weiteren Baumbestandes auszuschließen. Es ist vorgesehen die drei beeinträchtigten Bäume durch ein Umpflanzen dauerhaft zu erhalten. Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- die Bäume sind vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
- die Bäume sind einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
- Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
- an den neuen Baumstandorte ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgruben sind entsprechend aufzulockern,
- nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine 40 cm breite und 40 cm tiefe Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen
- die umgepflanzten Bäume sind mittels Verankerung zu sichern,
- der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
- die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für die Bäume eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass ein dauerhafter Erhalt der Bäume an neuen Standort gewährleistet werden kann. Sollte wider Erwarten trotzdem ein Baum abgängig sein, ist dieser durch eine Neuanpflanzung einer Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszugleichen.

5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Angrenzend an die Ortslage Klein Schwansee werden 1.946 m² des Flurstückes 65/1, in der Flur 2 der Gemarkung Groß Schwansee als Streuobstwiese entwickelt. Die „Streuobstwiese“ ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Es ist je angefangener 125 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter V. 11 zu

pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Mit dieser Maßnahme erfolgt auf **1.946 m²** die Herstellung eines hochwertigen Biotoptyps. Es wird ein typischer und naturnaher Lebensraum des dörflichen Siedlungsraumes geschaffen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

5.5.3 Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 8 – Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmaßnahme - KM1	1.934	1	1	0,8	1.547
Kompensationsmaßnahme - KM2	50	1	1	0,6	30
Kompensationsmaßnahme - KM3	7.529	2	2	0,8	13.552
Kompensationsmaßnahme - KM4	12.457	2	2	0,8	19.945
	1.234	2,5	1	0,8	988
Kompensationsmaßnahme - KM5	8.168	2	2	0,8	13.069
Kompensationsmaßnahme - KM6	270	1	1	0,8	216
Kompensationsmaßnahme - KM7	2.769	2	2	0,9	4.984
Kompensationsmaßnahme - KM8	Zahlung im Wert von 0,14 Bäumen in den Alleenfonds				
Externe Kompensationsmaßnahme - Kompensationsfläche innerhalb des Flurstückes 65/1, Flur 2, Gemarkung Groß Schwansee	1.946	2	2	0,9	3.503
Gesamt	57.834				

Gesamtbilanzierung

Tabelle 9 – Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	- internen Kompensationsmaßnahmen
- Beeinträchtigung nach §19 NatSchAG M-V	- Zahlung in den Alleenfonds
	- externe Kompensationsmaßnahme
Gesamtbilanz	
Kompensationsbedarf:	Kompensation gemäß Planung.
57.833 m² + 0,14 Bäume	57.834 m² + 0,14 Bäume

Die Kompensationsflächenäquivalente der Planung übersteigen den bilanzierten Bedarf. Mit der Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen sowie der Zahlung von 0,14 Bäumen in den Alleenfond wird eine vollständige Kompensation der geplanten Eingriffe erreicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m.
Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(Kompensationsmaßnahmen - KM3)

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

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Fußwegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Liste unter III.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise können auch nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze verwendet werden. (Kompensationsmaßnahmen – KM6)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes mit dem Baubauungsplan Nr. 17 ist hier zu integrieren. (Kompensationsmaßnahmen – KM7)

Kompensationsmaßnahme – KM1

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

Kompensationsmaßnahme – KM2

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

Kompensationsmaßnahme – KM3

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

Kompensationsmaßnahme – KM4

Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist das östlich im Plangebiet liegende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (§20-NWM04876) zu entschlammen. Die Bestandsgehölze sind bei beiden Kleingewässern auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.

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

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

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

Kompensationsmaßnahme – KM5

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

Minimierungsmaßnahme – M1

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

Minimierungsmaßnahme – M2

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

Minimierungsmaßnahme – M3

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

Minimierungsmaßnahme – M4

Im Querungsbereich der Straße mit der 1. Allee ist nur eine Teilversiegelung der Straße mit Großpflaster vorzusehen.

Die Gradienten der Erschließungsstraße wird so gewählt, dass sich im Querungsbereich mit der 1. Allee nur ein geringer Auf- bzw. Abtrag notwendig wird.

Im Kronentraufbereich von Alleeebäumen sind die Erdarbeiten auf das notwendige Maß zu beschränken und baumpflegerisch zu begleiten.

Bei der Fertigstellung der technischen Planung sind Beeinträchtigungen des weiteren Baumbestandes auszuschließen. Es ist vorgesehen die drei

beeinträchtigten Bäume durch ein Umpflanzen dauerhaft zu erhalten. Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- die Bäume sind vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
- die Bäume sind einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
- Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
- an den neuen Baumstandorte ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgruben sind entsprechend aufzulockern,
- nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine 40 cm breite und 40 cm tiefe Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen
- die umgepflanzten Bäume sind mittels Verankerung zu sichern,
- der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
- die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für die Bäume eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung für den Bebauungsplan Nr.17 würde die aktuelle, d.h. landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich bestehen bleiben.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst wurden Potentiale für die Entwicklung für die Schaffung eines Baugebietes für Ferienwohnen in der Ortslage Groß Schwansee untersucht. Hierbei wurden 6 potentielle Teilflächen identifiziert.

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

Die favorisierten Teilflächen 4 und 6, welche sich östlich des Siedlungsraumes befinden, sind Grundlage für die Ausweisung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 17.

Die Gemeinde Kalkhorst setzte 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 Zufahrtmöglichkeit 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 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.

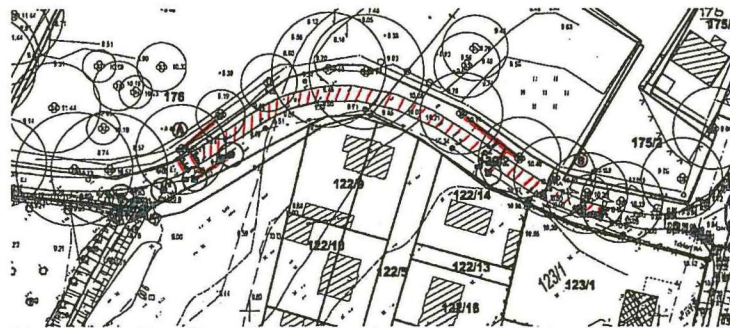


Abb. 5: Straße „Am Park“ mit eingezeichneten Abständen zwischen Straßenrändern sowie zwischen den Bäumen (Maßstab 1:500)

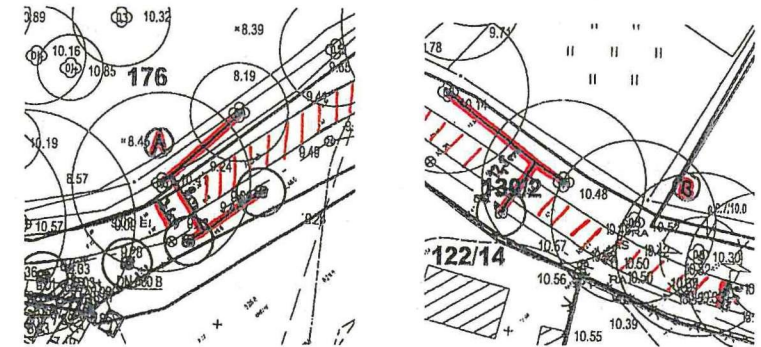


Abb. 6 und 7: A und B: Straße „Am Park“ mit eingezeichneten Abständen zwischen Straßenrändern sowie zwischen den Bäumen (Maßstab 1:250)

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 Erschließungsstrasse 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 Teils des Plangebietes Nr. 17 durch Querung der 1. Allee.

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Baustellenzufahrt wurden auch diverse Varianten unter diesem Gesichtspunkt untersucht:

- Anbindung über die Straße Am Park.

- Anbindung über die Allee bzw. parallel zur 1. Allee.
- Anbindung über die Lindenstraße.

Unter Berücksichtigung und Auswertung der Belange wird aus naturschutzfachlicher und aus immissionsrechtlichen Belangen die Zufahrt für die Lindenstraße auch für den Baustellenverkehr favorisiert. Die anderen Varianten sind mit höheren Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Auswirkungen auf Bäume wären in der Straße Am Park erheblich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände notwendig, weil keine andere Zufahrtsoption besteht. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist sicher noch ein geringer Puffer für zukünftige Belastungen gegeben, da der Schloßbereich noch nicht vollständig entwickelt ist. Die Inaugenscheinnahme zeigte jedoch, dass bereits jetzt die Parkplätze / Stellplätze im Schloßareal gut genutzt werden. Die 1. Allee ist als Landschaftselement durch die Gemeinde zu erhalten und zu bewahren. Neben den gesetzlichen Anforderungen ist hier eine konzeptionelle Grundlage aus Sicht der Gemeinde zu sehen. Da die Anforderungen an die Zufahrt über die Lindenstraße bei entsprechender Flächenverfügbarkeit auch über eine entsprechende Immissionsverträglichkeit verfügen, verfolgt die Gemeinde auch aus konzeptioneller Sicht die Zufahrt für den Baustellenverkehr über die Lindenstraße (wie auch für den übrigen Verkehr). Aus konzeptioneller Sicht sieht es die Gemeinde als vorteilhaft an, dass somit für die neue Ferienanlage eine zusätzliche Erschließungsstruktur geschaffen wird, die zusätzlich den Freiraum am Schloß bewahrt bzw. dort vorzugsweise fußläufige Wegeverbindungen sieht.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

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

Aktuelle Kartierungen zu den Lebensraumtypen innerhalb des FFH-Gebietes liegen derzeit nicht vor. Im Zuge der Managementplanung werden Kartierungen erstellt.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

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

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegendem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst in der Ortslage Groß Schwansee mit Feriennutzung mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

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

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Kartierungen, die im Rahmen der Aufstellung des Managementplanes für das betrachtete FFH-Gebiet zwischen Frühjahr und Herbst 2013 durchgeführt wurden, zur Plausibilität herangezogen. Es handelt sich dabei bisher um eine Rohfassung. Die vorliegenden Kartierungsergebnisse wurden überprüft und mit den bisherigen Untersuchungen der Entwicklungen ins Verhältnis gesetzt. Nach der Kartierung bleiben generelle Aussagen aus früheren Kartierungen bestehen. Eine ungestörte natürliche Küstendynamik ist entscheidend. Auch mit den aktuellen Nutzungen wurden überwiegend gute Erhaltungszustände kartiert (vergleichende Betrachtungen zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung. Die flächenmäßige Anteile der Lebensraumtypen haben sich für das Gesamtgebiet erhöht. Unter Berücksichtigung der Vorhaben in den Nachbargemeinden und der Erkenntnisse der Vorhaben in den Nachbargemeinden wird die Entwicklung als verträglich mit der Natura 2000 Kulisse gesehen. Die Gemeinde orientiert zusätzlich darauf, dass durch Beschilderung die Sensibilität der Besucher in Bezug auf die FFH-Lebensräume

erhöht wird. Dies kann gleichermaßen zu einer Erhöhung der Attraktivität dieses landschaftlich und naturschutzfachlich hervorragend ausgestatteten Raumes führen.

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

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

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 der Gemeinde Kalkhorst über das Gebiet zwischen Lindenstraße und 1. Allee in Groß Schwansee sowie für die bauliche Erweiterung östlich der 1. Allee 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