

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/23/007

öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 06.01.2023 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	26.01.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Kalkhorst (Entscheidung)	02.02.2023	Ö

Sachverhalt:

Der Entwurf der Planung lag vom 02.11.2022 bis zum 09.12.2022 zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Folgenden wesentlichen Inhalte wurden vorgebracht:

- Es seien Aussagen über die geplanten Standorte von Rettungstürmen zu treffen. Zudem müsse eine Nutzungsaufnahme an den Beginn einer Strandbewachung geknüpft werden.
- Die Nutzungseinschränkung auf saisonale Wohnungen löse ein Recht auf Entschädigung aus.
- Aus abfallrechtlicher Sicht würde mit den Wohnungen für Rettungsschwimmer eine „neue Qualität“ geschaffen.
- Es müsse eine ausreichend befestigte Wendeanlage für 3- bis 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge errichtet werden.
- Die Wohnungen für Rettungsschwimmer brächten ein erhöhtes Störpotential für angrenzende Schutzgebiete.
- Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sei gegeben.
- Es entstünde eine Präzedenzwirkung für andere Vorhaben.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung intensiv mit den oben genannten Inhalten auseinandergesetzt. Die Gemeinde teilt die vorgebrachten Bedenken nicht und hat diese in der Abwägung sowie der Begründung ausführlich widerlegt.

Die folgende Anregung wurde berücksichtigt:

- Anstatt Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen zuzulassen, werden Wohnungen für Rettungsschwimmer zugelassen. Damit ist die gewünschte Wohnform bereits ausreichend bestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:
Siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevorsteherin beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 gemäß § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 4/51101/56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen unvorhergesehen und unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

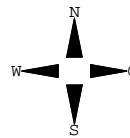
1	Beschluss 10 1 23-Plan A3 öffentlich
2	Begründ_Satzung_1. Ä. B10.1_Kalkhorst öffentlich

3	1. Änd. B10.1 Kalkhorst Abwägung_neu öffentlich

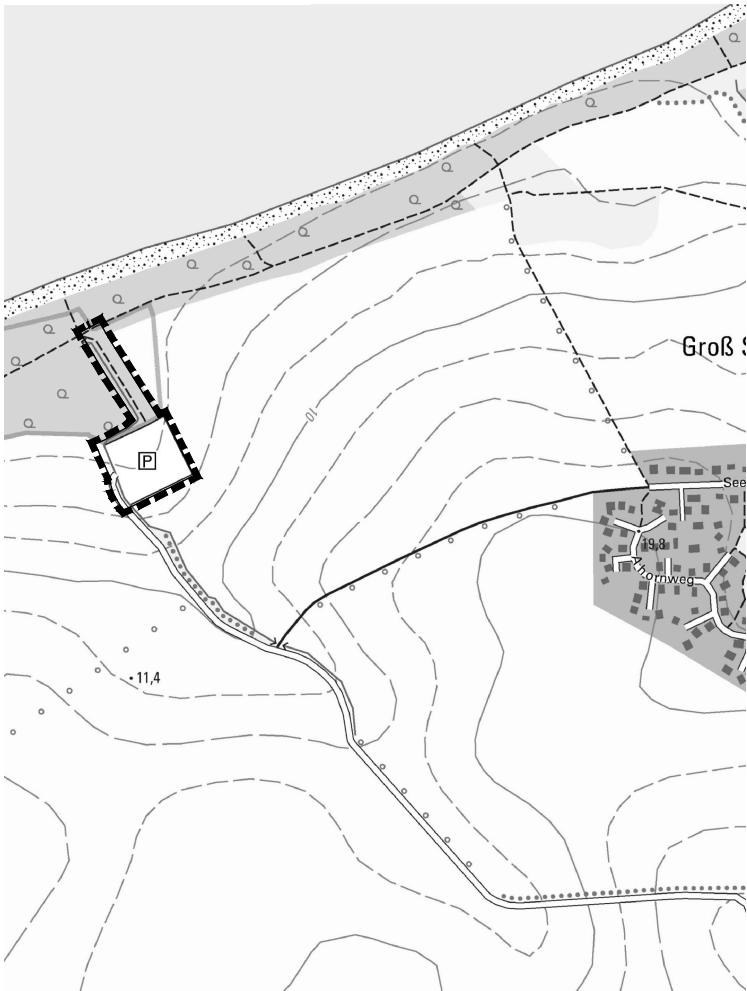
SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1

"Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg"



Übersichtsplan



Plangrundlagen:
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10.1; digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022 sowie eigene Erhebungen.

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wird die Art der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet SO „Versorgung und Infrastruktur“ neu definiert. Zudem werden das Maß der baulichen Nutzung von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht, die First- und Traufhöhe entsprechend angepasst und die örtlichen Bauvorschriften für die Dächer geändert. Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten weiter fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBL. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBL. M-V S. 103) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“ erlassen:

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 11 und §§ 16 bis 20 BauVO)
1. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO „Versorgung und Infrastruktur“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauGB Einrichtungen der Dienstleistung und der Versorgung des Strandbereiches, gastronomische Einrichtungen, Shops zur Strandversorgung, Dienstleistungen für den Parkplatz und Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig.
In den Obergeschossen sind zusätzlich max. 3 saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer zulässig.
2. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO „Versorgung und Infrastruktur“ sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die max. Traufhöhe beträgt 5,5 m und die max. Firsthöhe beträgt 8,5 m. Es gilt der Bezugspunkt der Ursprungsplanning (3,0 m über HN).
3. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauG i. V. m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)
Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° auszubilden. Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Gründächer mit einer Aufbauschicht von mind. 10 cm zulässig.
4. **Sonstige Festsetzungen**
Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanning gelten unverändert weiter fort.

Hinweise

Es gelten die Hinweise der Ursprungsplanning.

Die saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer sind ausschließlich innerhalb der Badesaison vom 01.05. bis zum 15.09. eines Kalenderjahres zu betreiben.

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23984 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung vom und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister

- (2) Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister

- (3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 02.11.2022 bis zum 09.12.2022 während der Dienstzeiten im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister

- (4) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister

- (5) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wurde gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister

- (6) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1, bestehend aus dem Übersichtsplan und den textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister

- (7) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

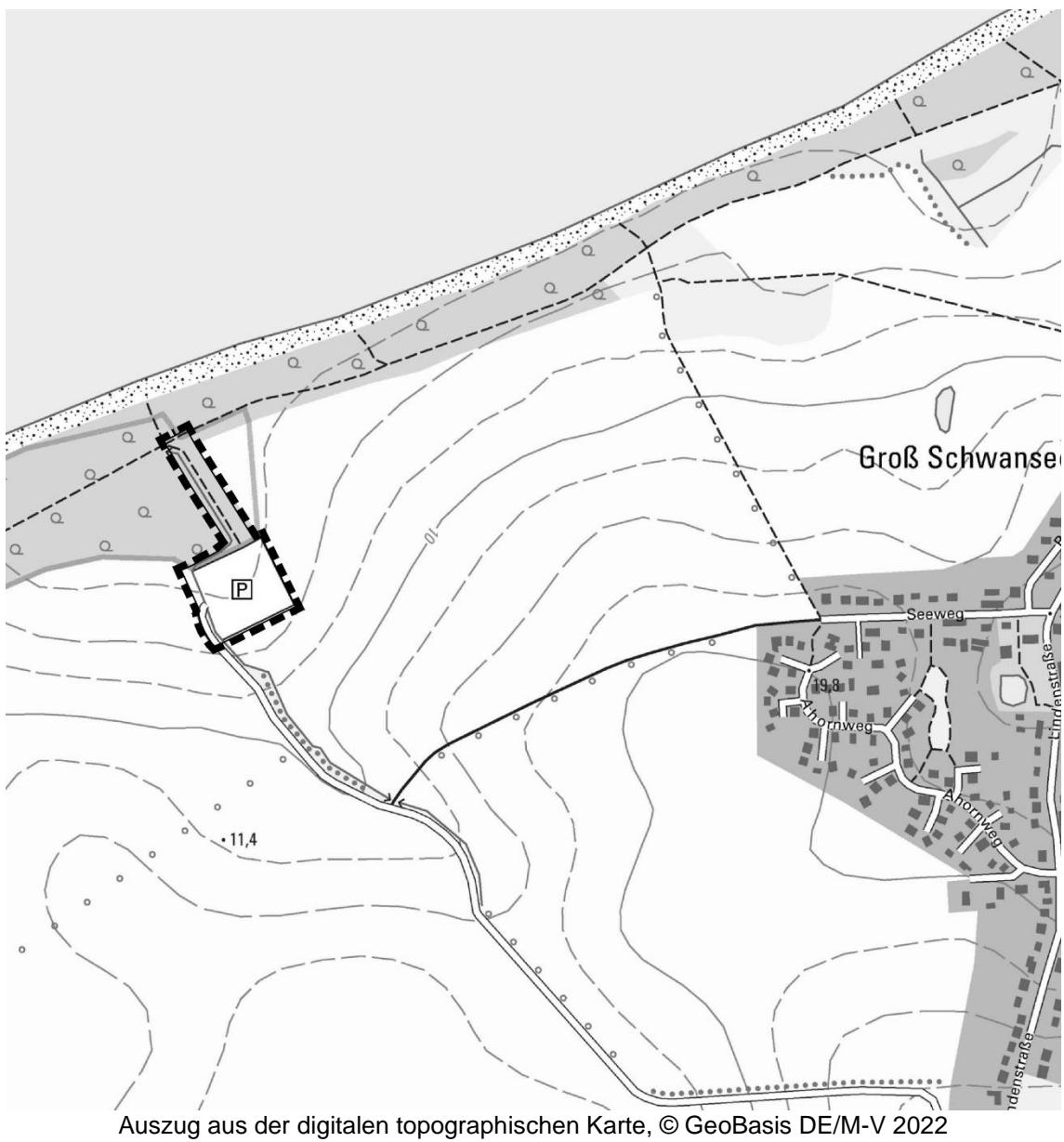
Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1
„Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“

gelegen nordwestlich von der Ortslage Groß Schwansee am Kolonnenweg

**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 2396 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de



SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1

„Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“

gelegen nordwestlich der Ortslage Groß Schwانsee am Kolonnenweg

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 10.01.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

**Begründung zur
Satzung der Gemeinde Kalkhorst
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1
„Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“**

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Planverfahren	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Festsetzungen	6
3. Ver- und Entsorgung	7
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	7
5. Immissionsschutz.....	7
6. Umweltbelange	8
7. Sonstiges.....	9

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 mit der Gebietsbezeichnung „Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für die Errichtung von saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer zu schaffen. Die Bereitstellung von derartigem Wohnraum steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Beantragung ein staatlich anerkannter Erholungsort zu werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 mit einer Größe von ca. 1,6 ha liegt nordwestlich der Ortslage Groß Schwansee am Kolonnenweg. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes.



Luftbild des Plangebietes in Kalkhorst, © GeoBasis DE M-V 2022

1.3 Planverfahren

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies begründet sich zum einen auf die lediglich das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise betreffenden Änderungen und andererseits auf die geringfügige Modifikation der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Das im Ursprungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Versorgung und Infrastruktur“ wird um saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer erweitert. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird nicht geändert.

Weiterhin werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (siehe unter 6.).

Ausgehend von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urt. v. 4.8.2009 – 4 CN 4.08) müsse angenommen werden können, die Änderung der Art der baulichen Nutzung liege noch im Bereich dessen, was die planende Gemeinde gewollt

hat oder gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Änderung bereits gekannt hätte.

In der Ursprungsplanung wurden Dauerwohnungen sowie Ferienwohnungen ausdrücklich ausgeschlossen. Daher lässt die Gemeinde mit der 1. Änderung auch nur saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer zu. Das Entstehen einer „Wohn- oder Ferienwohnsiedlung“, wie es bereits die Ursprungsplanung vermeiden wollte, wird auch mit der 1. Änderung nicht vorbereitet. Es ist anzunehmen, dass wenn die Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes von dem Bedarf an Wohnungen für Rettungsschwimmer gewusst hätte, auch damals schon derartigen Wohnungen zugelassen hätte.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Entwurf der Planung lag vom 02.11.2022 bis zum 09.12.2022 zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Folgenden wesentlichen Inhalte wurden vorgebracht:

- Es seien Aussagen über die geplanten Standorte von Rettungstürmen zu treffen. Zudem müsse eine Nutzungsaufnahme an den Beginn einer Strandbewachung geknüpft werden.
- Die Nutzungseinschränkung auf saisonale Wohnungen löse ein Recht auf Entschädigung auf.
- Aus abfallrechtlicher Sicht würde mit den Wohnungen für Rettungsschwimmer einen „neue Qualität“ geschaffen.
- Es müsse eine ausreichend befestigte Wendeanlage für 3- bis 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge errichtet werden.
- Die Wohnungen für Rettungsschwimmer brächten ein erhöhtes Störpotential für angrenzende Schutzgebiete.
- Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sei gegeben.
- Es entstünde eine Präzedenzwirkung für andere Vorhaben.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung intensiv mit den oben genannten Inhalten auseinandergesetzt. Die Gemeinde teilt die vorgebrachten Bedenken nicht und hat diese in der Abwägung sowie der Begründung ausführlich widerlegt.

Die folgenden Anregungen wurden berücksichtigt:

- Anstatt Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen zuzulassen, werden Wohnungen für Rettungsschwimmer zugelassen. Damit ist die gewünschte Wohnform bereits ausreichend bestimmt.
- Es wird auf die Festsetzung von einem bestimmten Belegungszeitraum der Wohnungen für Rettungsschwimmer verzichtet. Die Gemeinde sichert dies rechtlich in einem Kaufvertrag oder wird die Wohnungen selbst betreiben.

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst) in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018. Bereits der Ursprungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der 1. Änderung wird das festgesetzte Sonstige Sondergebiet neu definiert. Die Zweckbestimmung „Versorgung und Infrastruktur“ wird jedoch nicht geändert. Der Bebauungsplan Nr. 10.1 ist daher auch nach der 1. Änderung in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.2023 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Richtlinien, DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022, Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 3 in der Gemarkung Groß Schwansen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunkttraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.

Hintergrund der 1. Änderung ist das gemeindliche Ziel, ein anerkannter staatlicher Erholungsort gemäß Kurortgesetz M-V zu werden (siehe 2.1). Damit unterstreicht die

Gemeinde im besonderen Maße die beabsichtigte Entwicklung der Raumordnung und Landesplanung in einem Tourismusschwerpunkttraum.

Da es sich bei den saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer nicht um eine Wohnbauflächenausweisung und Siedlungsentwicklung im herkömmlichen Sinne handelt und weil lediglich max. 3 Wohneinheiten errichtet werden können, betrachtet die Gemeinde die 1. Änderung nicht als raumbedeutsame Planung. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Bereich der Siedlungsentwicklung liegt daher aus Sicht der Gemeinde nicht vor.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Kalkhorst verfolgt das Ziel, ein staatlich anerkannter Erholungsort zu werden. Auf Grundlage des § 4 Abs. 1 Nr. 5 Kurortgesetz M-V ist es u. a. notwendig, einen bewachten Badestrand nachzuweisen. Entsprechendes Personal für die Standbewachung verbleibt saisonal, während der Badesaison, in der Gemeinde. Es handelt sich regelmäßig nicht um ortsansässige Personen, die der Beschäftigung nachgehen. Die Gemeinde benötigt daher Wohnraum, der saisonal für das Personal der Strandbewachung zur Verfügung gestellt werden kann.

Es wurden verschiedene Möglichkeiten für die Bereitstellung von Wohnraum für das Personal der Strandbewachung geprüft. Die Gemeinde hat in der jüngeren Vergangenheit durch Bauleitplanungen neuen Wohnraum in dem Hauptort Kalkhorst geschaffen. Diese Flächen werden jedoch von privaten Investoren entwickelt, so dass die Gemeinde keinen unmittelbaren Zugriff auf die zu schaffenden Wohnungen hat. Hinzu kommt der finanziell unverhältnismäßig große Aufwand, wenn die Gemeinde Wohnungen in attraktiver und damit hochpreisiger Lage für eine lediglich saisonale Nutzung vorhält. Wohnungen im Hauptort Kalkhorst hätten die relativ langen Anfahrtswege für das Personal der Strandversorgung zum Nachteil. Die Nutzung von Wohnraum im Hauptort Kalkhorst ist somit unwirtschaftlich und unpraktikabel. Darüber hinaus entstünden außerhalb der Badesaison städtebaulich unerwünschte Leerstände in der Ortslage.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für das Personal der Strandbewachung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.1 hat die Gemeinde die Möglichkeit, Wohnraum in unmittelbarer Strandnähe bereitzustellen. Die unmittelbare Strandnähe hat einerseits die „kurzen Wege“ für das Personal zum Vorteil und kann andererseits als attraktiver Wohnstandort für die aktive Anwerbung des gesuchten Personals dienen. Die Gemeinde Kalkhorst steht in einer Konkurrenzsituation im Werben um Rettungsschwimmer mit anderen Gemeinden an der Ostseeküste. Weiterhin erhofft sich die Gemeinde einen Effekt der sozialen Kontrolle des Parkplatzes im Plangebiet, wenn während der Badesaison das Gelände bewohnt wird.

2.2 Festsetzungen

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO „Versorgung und Infrastruktur“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauGB Einrichtungen der Dienstleistung und der Versorgung des Strandbereiches, gastronomische Einrichtungen, Shops zur Strandversorgung,

Dienstleistungen für den Parkplatz und Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig.

In den Obergeschossen sind zusätzlich max. 3 saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer zulässig.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO „Versorgung und Infrastruktur“ sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die max. Traufhöhe beträgt 5,5 m und die max. Firsthöhe beträgt 8,5 m. Es gilt der Bezugspunkt der Ursprungsplanung (3,0 m über HN).

Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° auszubilden. Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Gründächer mit einer Aufbauschicht von mind. 10 cm zulässig. Mit der Festsetzung von Gründächern verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird lediglich in den Obergeschossen um saisonale Wohnungen ergänzt. Die anderen Nutzungen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Weiterhin wurde das Maß der baulichen Nutzung behutsam angepasst um ausreichend dimensionierte Obergeschosse auszubilden und gleichzeitig keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild vorzubereiten.

3. Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Das auf den Verkehrsflächen und dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird lokal versickert. Das in dem Sonstigen Sondergebiet SO anfallende Niederschlagswasser soll auch ortsnah versickert werden. Die Gemeinde setzt für das Baugebiet zwingend ein Flachdach mit extensiver Begrünung fest. Dadurch kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers lokal verdunsten. Es findet bei einer maximalen Grundfläche von 300 m² nur ein geringfügig erhöhter Abfluss statt, so dass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt als minimal betrachtet werden kann.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die Baugebiete sind im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Kalkhorst.

5. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung werden planungsrechtlich keine Nutzungen vorbereitet, die Immissionen, die über das Maß der Ursprungsplanung hinaus gehen, verursachen können. Immissionsquellen, die in relevantem Maße auf das Plangebiet einwirken könnten sind nicht ersichtlich. Die Gemeinde sieht daher von einer fachgutachterlichen Prüfung ab.

6. Umweltbelange

Schutzgebiete

Im Rahmen der Planaufstellung des Ursprungsplanes wurde die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzieilen der angrenzenden umweltrechtlichen Schutzgebiete nachgewiesen.

- Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“
- Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft bei Barendorf“
- FFH-Gebiet „Steilküste zwischen Groß Klütz Höved und Pötenitz, Uferbereich-des Dassower Sees und Selmsdorfer Traveufer“

Mit der 1. Änderung werden saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich nur um maximal 3 Wohnungen, so dass hiervon keine feststellbaren Mehrbelastungen für die zuvor genannten Schutzgebiete ausgehen.

Das Schutzgebiet wurde im Dezember 2004 als GGB bestätigt. Der Ursprungsbebauung wurde im Oktober 2001 als Satzung beschlossen. Laut einer Recherche der historischen Luftbilder ist der Parkplatz bereits 2002 vorhanden. Dementsprechend ist der Parkplatz als Vorbelastung bei dem Verträglichkeitsnachweis zu betrachten.

Daraus schlussfolgernd wäre nur die zusätzliche Beeinträchtigung durch die Schaffung von Möglichkeiten für die saisonale Unterbringung von Rettungsschwimmern zu betrachten und diese kann aus Sicht der Gemeinde im Vorfeld ausgeschlossen werden. Grund hierfür sind die als deutlich gravierender zu bewertenden Parkplatzflächen. Es ist keine Erhöhung der Strandbesucherzahl zu erwarten. Die Parkplatzanzahl bleibt gleich bzw. verringert sich durch den Bau des Gebäudes, da das ausgewiesene Sontige Sondergebiet SO aktuell mit Parkplätzen überbaut ist.

In Rede stehen 3 saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer, die zusätzlich zu gastronomischen Einrichtungen, Shops sowie weiteren Nutzungen zur Strandversorgung zugelassen werden. In der Ursprungsplanung wurde die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzgebiet fachgutachterlich nachgewiesen. Bei einer nun möglichen Mehrbelastung für das Schutzgebiet handelt es sich um Wohnungen für Rettungsschwimmer, die in der Badesaison zur Ausübung ihrer Arbeit als Rettungsschwimmer nach Kalkhorst kommen. Diese Personen kommen nicht nach Kalkhorst um dort Freizeitaktivitäten nachzugehen. Daher werden sie auch die üblichen Nachtruhezeiten einhalten und keine wesentlichen Immissionen erzeugen.

Die Notwendigkeit eines Verträglichkeitsnachweises nach § 34 Abs.1 BNatSchG entfällt aufgrund der zuvor dargestellten Argumentation.

Landschaftsbild

Die Gemeinde sieht durch die Änderung der Gebäudehöhe auch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben. Die zu untersuchende Veränderung der Landschaft erfolgte bereits mit dem Ursprungsplan.

Der bestehende Parkplatz ist mit Bäumen eingefasst, zudem sind zahlreiche weitere Bäume auf dem Parkplatz. Ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 3,5 m wäre ohnehin schon zulässig, so dass nur die zusätzlichen 2 m zu betrachten sind. Es ist folglich ausgeschlossen, die um 2 m erhöhte Traufe eines einzelnen Gebäudes würde das Landschaftsbild des mehrere Hundert Meter langen Küstenwaldes auf eine Weise negativ beeinflussen, dass der subjektiv empfundene Erholungswert des geneigten Betrachters nachhaltig zerstört würde.

Artenschutz

Des Weiteren wurde geprüft, ob mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 zusätzliche artenschutzrechtliche Belange zu beachten sind. Es erfolgt keine Änderung von Baugrenzen. Durch die Zulassung von Wohnraum im Obergeschoss werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hervorgerufen. Vorsorglich wird der Hinweis aufgenommen, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln gerodet werden dürfen (siehe § 39 BNatSchG):

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Ursacher erbracht wird und Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Die saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer sind ausschließlich innerhalb der Badesaison vom 01.05. bis zum 15.09. eines Kalenderjahres zu betreiben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister

GEMEINDE KALKHORST

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1
„Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 13.01.2023

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Kalkhorst
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-156/22
Datum: 12.01.2023

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 750

Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 „Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“ der Gemeinde Kalkhorst

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 01.11.2022 (Posteingang: 01.11.2022)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilstudie des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 „Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg“ der Gemeinde Kalkhorst bestehend aus Planzeichnung (Stand: August 2022) und Begründung vorgelegt.

Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von drei saisonalen Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen. Die Bereitstellung von derartigem Wohnraum steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Beantragung eines staatlich anerkannten Erholungsort zu werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst wird für den Vorhabenbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versorgung und Infrastruktur“ dargestellt.

Raumordnerische Bewertung

Mit dem Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

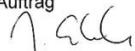
Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jana Eberle



Die Gemeinde Kalkhorst nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Kützer Winkel

Für die Gemeinde Kalkhorst

Schloßstr. 1

23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 2.219 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 2022-12-08

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10.1 der Gemeinde Kalkhorst

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 01.11.2022, hier eingegangen am 02.11.2022

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Gemeinde Kalkhorst mit Übersichtsplan und Textbebauungsplan Planungsstand 09.08.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung	FD Umwelt und Kreisentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
<ul style="list-style-type: none"> • Hoch- und Straßenbau 	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Seite 1/14

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisamt Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1140 5100 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage**Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

1. Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzung für die Errichtung von 3 Wohneinheiten für die DLRG oder vergleichbare Organisationen geschaffen werden um staatlich anerkannter Erholungsort zu werden und das dafür erforderliche Personal für die Strandbewachung während der Saison unterzubringen. Der Bebauungsplan sieht ein SO Versorgung und Infrastruktur vor, in dem Einrichtungen zur gastronomischen Betreuung, Shops zur Strandversorgung, Dienstleistungen für den Parkplatz und Anlagen für die touristische Infrastruktur zulässig sind. Ferienwohnungen und allgemeines Wohnen wurden ausgeschlossen.
2. Unterkünfte für Rettungsschwimmer waren bisher als Bestandteil der touristischen Infrastruktur nicht vorgesehen und sollen nunmehr zusätzlich im Dachgeschoss ermöglicht werden. Derzeit gibt es im Strandbereich der Gemeinde Kalkhorst keine bewachten Strandabschnitte. In die Begründung sind Aussagen über die geplanten Standorte der Rettungstürme, die geplante Belegung sowie den Realisierungszeitraum aufzunehmen. Die Umsetzung der Änderung ist ggf. an eine Bedingung in B-Plan gem. § 9 Abs.2 BauGB zu knüpfen, wonach die Nutzungsaufnahme erst zulässig ist, wenn im Gemeindegebiet entsprechende Einrichtungen für die Strandbewachung vorhanden sind.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Nr. (3)

Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf mein Schreiben vom 10.03.2022 (Anlage). Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs.4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Entfällt

Zu 1.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Zu 2.

Die Gemeinde stimmt den Ausführungen nicht zu, wonach sie in der Begründung Aussagen zu Standorten von Rettungstürmen, geplanten Belegungen oder dem Realisierungszeitraum treffen müsste. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung detaillierte Konzepte zur touristischen Infrastruktur zu erarbeiten. Die Forderung derartige Aussagen zu Belangen außerhalb des Plangebietes in die Begründung aufzunehmen, entspricht nicht der planerischen Praxis und ist auch nicht geboten.

„Einer ‚Bedarfsanalyse‘ bedarf es bei der Bauleitplanung aus dem Blickwinkel der Planrechtfertigung nicht. [...] Insoweit unterscheidet sich die Bauleitplanung von der Fachplanung, bei der unter dem Gesichtspunkt der Planrechtfertigung der Bedarf besonders zu prüfen ist. Der Verzicht auf einen konkreten Bedarfsnachweis entspricht der Entwicklungsfunktion der Bauleitplanung (Rn. 32 f.). Mit dem Begriff ‚Entwicklung‘ werden nicht nur vorhandene Verhältnisse, sondern auch künftige Veränderungen (§ 5 Abs. 1 Satz 1: ‚nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde‘) in die Betrachtung einbezogen.“ (Brüggemann/Gierke, 2022, BauGB § 1 Rn. 87)

Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, die auf die Entwicklungsabsichten der Gemeinde – namentlich der Bereitstellung eines bewachten Badestrandes – reagiert und hierfür Wohnraum bereitstellt.

Eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, wie vom LK NWM angelegt, läuft ins Leere, da es jeder Logik entbehren würde, Wohnungen für Rettungsschwimmer zu errichten, wenn bekannt werden würde, dass überhaupt keine Rettungsschwimmer in die Gemeinde kämen.

Zu Verfahrensvermerke etc.

Der Hinweis auf § 4a Abs. 4 BauGB wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Textliche Festsetzungen:Zu 1.1.Abs. 2

Die Festsetzung ist zu prüfen. Dem Bestimmtheitsgebot wird mit der Zuordnung auf Rettungsschwimmer entsprochen, dann ist es unerheblich welcher Organisation sie angehören. Die Begrenzung der Bettenzahl sollte entsprechend dem Strandbewachungskonzept erfolgen.

Ob die Nutzungsbeschränkung auf einen bestimmten Zeitraum möglich ist, ist fraglich und zu prüfen, da Festsetzungen immer bodenrechtlicher Natur sein müssen. Ausgenommen sind Betretungsverbote, Bewirtschaftungsverbote o. dergl. siehe Ernst – Zinkahn - Bielenberg § 9 Rn.156 .

Auch mit Einführung des § 9 Abs.2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass dieser nicht dazu geeignet ist ein „Baurecht auf Zeit“ für wiederkehrende Ereignisse zu schaffen. Damit kann auch nicht über einen städtebaulichen Vertrag eine solche Nutzungsbeschränkung durchgesetzt werden, die in § 11 Abs.1 Nr.2 BauGB angeführten Befristungen der Grundstücksnutzungen beziehen sich auf die vertragliche Absicherung der in § 9 Abs.2 BauGB eröffneten Möglichkeiten.

Mit der getroffenen Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung würde massiv in die Eigentumsrechte durch die Einschränkung der Nutzung und damit der geschaffenen Vermögenswerte eingegriffen werden. Ein solcher Bebauungsplan ist unzulässig. Das unterstreicht auch die Ausführung in der Begründung auf Seite 5 unter 2.1. Absatz 1. Nicht eindeutig ist, ob auch die Gemeinde selbst Bauherr und Bewirtschafter der Anlage wird und damit die befristet Vergabe selbst in der Hand hat, aber auch diese ist der wirtschaftlichen Haushaltsführung verpflichtet.

In der Konsequenz kann nur eine durchgehende Nutzung zulässig sein, oder von der geplanten Nutzung Abstand genommen werden. Die Gemeindevertretung ist angehalten sich damit vor Weiterführung ihrer Planungsabsichten insbesondere vor dem Hintergrund ggf. möglicher Entschädigungsansprüche auseinanderzusetzen.

Zu 2

Im seit dem 18.07. 2006 rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan ist eine Grundfläche von 300 m² für Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur festgesetzt. Eine Bebauung hat bisher nicht stattgefunden. Die Notwendigkeit nunmehr über die 300 m² Grundfläche hinaus in die Höhe zu gehen und damit die Geschossfläche zu verdoppeln, ist zu begründen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 1.3 Planverfahren

Mit einer zulässigen Zweigeschossigkeit und der Zulassung von Unterkünften wird die Planung nicht nur geringfügig geändert, vielmehr sehe ich den Grundzug der Planung berührt. Mit den Übernachtungsmöglichkeiten wird eine neue Qualität und durch die Zweigeschossigkeit ein neues Maß in die Planung gebracht. Die städtebauliche Erforderlichkeit Unterkünfte von Rettungsschwimmern in die unmittelbare Nähe des Strandes zu bringen und das Maß der baulichen Nutzung derart zu vergrößern, geht aus der Begründung nicht hervor. Pläne die nicht erforderlich sind, sind unzulässig. Aus der Begründung geht hervor, dass das Grundstück

Seite 4/14

Zu 1.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und beachtet diesen.

Die Gemeinde verzichtet auf eine Begrenzung der Bettenzahl. Mit der Begrenzung der Wohnungszahl auf max. 3 wurde bereits eine ausreichende Regulierung vorgenommen. Da die Gemeinde attraktiven Wohnraum für die Rettungsschwimmer bereitstellen will, ist eine Überbelegung der Wohnungen mit einer Vielzahl von Betten kein erwartbares Szenario.

Zu 2.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und beachtet diesen. Der Zeitraum für die Nutzung der Wohnungen wird als Hinweis aufgenommen. Zudem erfolgt eine rechtliche Sicherung über einen privatrechtlichen Vertrag oder indem die Gemeinde die Wohnungen selbst betreibt.

Zu 3.

Die nebenstehenden Ausführungen weist die Gemeinde als sachlich falsch und gegenstandslos zurück. Mit der 1. Änderung wird überhaupt erst Baurecht für saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer geschaffen. Selbst wenn also ein privater Betreiber die saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer errichtet und vermietet sollte, würde er dies im Wissen um die besondere Zweckbestimmung tun. Es ist daher in hohem Maß irrsinnig, anzunehmen, es könnte ein Entschädigungsanspruch dafür bestehen, dass ein Betreiber Wohnungen für Rettungsschwimmer im Winter, wenn ohnehin keine Rettungsschwimmer anwesend sind, nicht vermieten darf.

Zu 4.

Die Gemeinde hat keine Veranlassung von dem vorgesehenen Flächenbedarf für die nutzungen der Ursprungsplanung Abstand zu nehmen. Im Entwurf wurde bereits dargelegt, dass die nun zusätzlich zulässigen saisonalen Wohnungen im Dachgeschoss untergebracht werden sollen. Mit der Ausweisung eines weiteren Vollgeschosses wird eine zusätzliche Versiegelung vermieden und dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Zu 5.

Die Meinung des LK NWM wird nicht geteilt. Saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer entsprechen dem Gebietscharakter des sonstigen Sondergebietes für Strandversorgung, wie es im Ursprungsplan festgesetzt wurde. Eine Erweiterung des Nutzungskataloges um saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer stellt auch dadurch keine neue Qualität dar, dass gerade keine

allgemeine Wohnnutzung zugelassen wird, sondern nur eine ganz speziell definierte Form von Wohnnutzung.

„Innerhalb der allg. durch § 1 Abs. 1 und anderen Vorschriften des BauGB gesetzten Grenzen besitzt die Gemeinde einen breiten Gestaltungsspielraum und eine ‚Definitionsprärogative‘, d. h. die Befugnis, die maßgebende ‚städtbauliche Entwicklung und Ordnung‘ bzw. die ‚geordnete städtebauliche Entwicklung‘ selbst festzulegen. Es ist Sache der Gemeinde, welchen Inhalt sie dem Begriff ‚geordnete städtebauliche Entwicklung‘ im Einzelnen gibt. Die Gemeinde darf insoweit eigene Städtebaupolitik betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.“ (Brügelmann/Gierke, 2022, BauGB § 1 Rn. 69)

Die Gemeinde hat in der Begründung die verfolgten städtebaulichen Ziele dargelegt. Warum der LK NWM in seiner Stellungnahme pauschal behauptet, die städtebauliche Erforderlichkeit gehe aus der Begründung nicht hervor ohne hierfür etwaige Gründe anzuführen, kann nicht nachvollzogen werden. Die Gemeinde hat dargelegt, dass die saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer insbesondere der Bereitstellung von attraktivem Wohnraum und damit der aktiven Anwerbung des gesuchten Personals dienen. Die Gemeinde Kalkhorst steht in einer Konkurrenzsituation im Werben um Rettungsschwimmer mit anderen Gemeinden an der Ostseeküste.

im Eigentum der Gemeinde ist. Ob die Gemeinde selbst Bauherr wird und damit Einfluss auf die Mietverträge und somit den Belegungszeitraum und die Belegung durch Rettungsschwimmer hat, kann der Begründung nicht entnommen werden.

Zu 2.2

Bei einer Traufhöhe von 5,50 m kann von einer behutsamen Erhöhung nicht mehr ausgegangen werden. Gründe für die Nutzung des DG bei einer Grundfläche von 300 m² wurden nicht aufgezeigt.

Vorbeugender Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzurichten, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzzentrale fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberichtige Sorge zu tragen.

Die Gemeinde Kalkhorst ist Eigentümer des betreffenden Flurstücks und wird entweder selbst als Bauherr tätig werden oder über den Kaufvertrag den Belegungszeitraum rechtlich sichern.

Die Gemeinde hat keine Veranlassung von dem vorgesehenen Flächenbedarf für die Nutzungen der Ursprungsplanung Abstand zu nehmen. Im Entwurf wurde bereits dargelegt, dass die nun zusätzlich zulässigen saisonalen Wohnungen im Dachgeschoss untergebracht werden sollen. Mit der Erhöhung der Traufhöhe und der Firsthöhe wird die Errichtung eines Dachgeschosses ermöglicht. Im Übrigen erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen auf die Anzahl von 3. Dadurch wird eine zu intensive Nutzung verhindert. Die Gemeinde plant nunmehr die Ausbildung eines begrünten Flachdaches um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde nimmt den Hinweis auf § 14 LBauO M-V zur Kenntnis und beachtet diesen.

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Erreichbarkeit bebaubarer Flächen zur Kenntnis und beachtet diese. Eine ausreichende Erreichbarkeit des Gebäudes im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 ist gegeben.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz sowie für das dauerhafte Löschens wird durch Wasserentnahme aus der ca. 250 m entfernten Ostsee sichergestellt.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadeneuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwasseraugschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

Die Gemeinde nimmt die allgemeinen Hinweise auf die einschlägigen Regelwerke und Vorschriften zum Brandschutz zur Kenntnis und beachtet diese.

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Die Gemeinde nimmt die allgemeinen Hinweise auf die einschlägigen Regelwerke und Vorschriften zum Brandschutz zur Kenntnis und beachtet diese.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

X

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Wasserbehörde auf entgegenstehende Belange hingewiesen wird, die in der Abwägung berücksichtigt werden sollen.

Prinzipielle Bedenken gegen die Planung können der Stellungnahme nicht entnommen werden.

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband

1. Wasserversorgung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt wird. Der Hinweis auf den zuständige Zweckverband Grevesmühlen wird zur Kenntnis genommen.

Grevesmühle. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Entsprechend der textlichen Festsetzung Punkt 2 im Plan gelten auch für die gesicherte Erschließung alle Festsetzungen gemäß der Ursprungsplanning.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Punkt 2 im Plan gelten auch für die gesicherte Erschließung alle Festsetzungen gemäß der Ursprungsplanning.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Kalkhorst bzw. dem beauftragten Zweckverband.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeengebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Punkt 2 im Plan gelten auch für die gesicherte Erschließung alle Festsetzungen gemäß der Ursprungsplanning. Nach der Stellungnahme 2001 sollen die Parkflächen durchlässig befestigt werden, sodass das breitflächige versickern über Randstreifen und die belebte Bodenzone erlaubnisfrei erfolgen kann.

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das angrenzende Gewässer 15/1 oder in Versickerungsanlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. In dem Zusammenhang sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK - A 3-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-A 102-2/BWK - A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer -Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Mit dem neuen DWA-M 102-1 und 2 aus Dezember 2020 sind die stoffbezogenen Ausführungen im Merkblatt DWA-M 153 in Bezug auf Einleitungen Oberflächengewässer ungültig. Dies gilt sowohl für die Bewertung der stofflichen Belastung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Herkunftsflächen und der Notwendigkeit einer Behandlung als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt.

Die jeweilige Bewertung nach DWA A 102 und ggf. nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.

2. Abwasserentsorgung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den zuständige Zweckverband Grevesmühlen wird zur Kenntnis genommen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde nimmt den Hinweis auf § 54 WHG zur Kenntnis und beachtet diesen.

Die nebenstehenden Hinweise zu den rechtlichen Regelungen der Versickerung von Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Gemeinde stimmt den nebenstehenden Ausführungen zu. Das auf den Verkehrsflächen und dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird lokal versickert. Das in dem Sonstigen Sondergebiet SO anfallende Niederschlagswasser soll auch ortsnah versickert werden. Die Gemeinde setzt für das Baugebiet zwingend ein Flachdach mit extensiver Begrünung fest. Dadurch kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers lokal verdunsten. Es findet bei einer maximalen Grundfläche von 300 m² nur ein geringfügig erhöhter Abfluss statt, so dass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt als minimal betrachtet werden kann.

Die Gemeinde stellt klar, dass eine Einleitung in das Gewässer 15/1 nicht vorgesehen wird.

Die Hinweise auf die einschlägigen Regelwerke zur Niederschlagswasserversickerung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im aktuellen B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzugepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärme pumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzugezeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Das Plangebiet grenzt westlich an das Gewässer II. Ordnung Graben 15/1 welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteinegraben-Küste befindet, der WBV ist mit einzubeziehen. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten.

Beidseitig des Gewässers (auch in verrohrten Bereichen) ist als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen (Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auszuweisen.

Seitens der Wasserbehörde wird empfohlen den Gewässerrandstreifen in Eigentum der Gemeinde zu behalten und als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

5. Hochwasserschutz:

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB) Das Plangebiet liegt mit seiner Ausdehnung zum Strand im 200 m Küstenstreifen und ist einem Hochwasseriesiko ausgesetzt. Zuständige Behörde für den Küstenschutz ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg. Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige (§89 LWaG). Es wird

Das auf den Verkehrsflächen und dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird lokal versickert. Das in dem Sonstigen Sondergebiet SO anfallende Niederschlagswasser soll auch ortsnah versickert werden. Die Gemeinde setzt für das Baugebiet zwingend ein Flachdach mit extensiver Begrünung fest. Dadurch kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers lokal verdunsten. Es findet bei einer maximalen Grundfläche von 300 m² nur ein geringfügig erhöhter Abfluss statt, so dass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt als minimal betrachtet werden kann. Die Gemeinde stellt klar, dass eine Einleitung in das Gewässer 15/1 nicht vorgesehen wird.

5. Gewässerschutz

Die nebenstehenden Ausführungen zu LAU-Anlagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der nebenstehende Hinweis zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet befindet sich lediglich ein Baugrundstück. Eine Benachteiligung eines tiefer gelegenen Grundstückes ist nicht gegeben.
Der zuständige Zweckverband wurde in das Planverfahren zum Ursprungsplan einbezogen.

Im Ursprungsplan wurde bereits das Gewässer berücksichtigt. Hochbauliche Anlagen werden im Gewässerrandstreifen nicht planungsrechtlich vorbereitet. Die betreffenden Grundstücke verbleiben im Eigentum der Gemeinde.

5. Hochwasserschutz

Die Hinweise zum Hochwasserschutz und zum Küstenschutz werden zu Kenntnis genommen und beachtet. Die bebaubaren Flächen im Plangebiet (Sonstiges Sondergebiet SO) befinden sich außerhalb des 200 m Küstenstreifens.

empfohlen, das Bemessungshochwasser von 3,20 m über NHN für den Standort zu prüfen. Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden im Amtsblatt M-V 2013, S. 913 veröffentlicht. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km² sowie der Küstengewässer. Das Plangebiet ist nicht beurteilt.

LINK: <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm>
 bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer_p3HWRMRL

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18.Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)
LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBI. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 431, 432)
AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)
BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Landschaftsplanung: Frau Basse

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) bisher nicht angemessen berücksichtigt worden. Dies betrifft in diesem Fall v. a. die zu berücksichtigenden Darstellungen des örtlichen Landschaftsplanes, das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild sowie das unmittelbar an die vorgesehenen Gebäudekörper angrenzende Naturschutzgebiet.

Bereits in der Ursprungsplanung wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes der Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 3,0 m über NHN definiert. In Verbindung mit einer Sockelhöhe von 0,5 m kann ein ausreichender Hochwasserschutz gewährleistet werden.

Landschaftsplanung

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bisher nicht angemessen berücksichtigt worden sind. Im Weiteren erfolgt eine Auseinandersetzung mit der vorgebrachten Argumentation.

Landschaftsplan und Landschaftsbild

Bislang wurden die Aussagen des vorliegenden örtlichen Landschaftsplans nicht erwähnt bzw. berücksichtigt:
So verzeichnet der Landschaftsplan bereits für die bisherige Planung einen Konfliktpunkt im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende NSG, für Arten und Biotope im NSG sowie für das Landschaftsbild.

Durch die vorliegende Planung wird dieser Konfliktpunkt jedoch noch deutlich verstärkt: durch ein erhöhtes Störpotential aufgrund der Wohnnutzung in der Saison auch außerhalb der touristisch intensiv genutzten Tageszeiten; z. B. durch Störreize durch Bewegung, Licht- und Lärmemissionen in das benachbarte Schutzgebiet hinein.

Dies steht zudem im Gegensatz zu dem im Landschaftsplan angeführten Grundsatz, dass Naturschutzgebiete soweit wie möglich störungsfrei zu halten sind.

Das Plangebiet grenzt weiterhin unmittelbar an einen besonders hochwertigen Landschaftsbildraum an:

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Kalkhorst handelt es sich hier um den Landschaftsbildraum 3 - Waldflächen im küstennahen Bereich, sehr strukturreich - mit einer Gesamtbewertung als hoch bis sehr hochwertig, wobei die Teilkomponente Eigenart mit sehr hoch bewertet wurde.

Dessen Wahrnehmung wird von künftig angrenzenden Bauten erheblich mit beeinflusst werden:

1. Durch eine nun zulässige Zweigeschossigkeit mit einer Traufhöhe von 5,50 m ist in dieser Lage von einer deutlich intensiveren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eines der wertgebenden Landschaftsbereiche des zukünftigen Erholungsortes auszugehen.
2. Zudem ist eine Präzedenzwirkung zu erwarten und damit auch eine Beeinträchtigung des hier sehr hoch schutzwürdigen Landschaftscharakters.

Landschaftsplan und Landschaftsbild

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies begründet sich zum einen auf die lediglich das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise betreffenden Änderungen und andererseits auf die geringfügige Modifikation der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Das im Ursprungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Versorgung und Infrastruktur“ wird um saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer erweitert. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird nicht geändert.

Dementsprechend werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch nur die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Schaffung der Wohnungen für die Rettungsschwimmer betrachtet. Unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung und Nutzungen des Ursprungsplanes löst die geplante Aufstockung der Gebäudehöhe und die damit verbundenen Störungen keine zusätzlichen Konfliktpunkte für Arten und Biotope im NSG aus. Die von der uNB benannten Konfliktpunkte im Zusammenhang mit dem Landschaftsplan stehen in keinem Verhältnis zu der geplanten Erweiterung. Die Wahl eines vereinfachten Verfahrens wurde im Rahmen der Begründung behandelt. Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn u.a.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (...)

Dies trifft aus Sicht der Gemeinde hier zu.

Ein deutlich erhöhtes Störpotential liegt aus Sicht der Gemeinde durch die Schaffung von Wohnungen nicht vor. Es gibt keinen Anlass, davon auszugehen, dass durch die Nutzungsgruppe Rettungsschwimmer und die zu erwartenen Verhaltensmuster eine deutliche Erhöhung der Störwirkung hervorgerufen wird.

Mit dem Ursprungsplan wird die Schaffung einer öffentlichen Parkplatzfläche sowie die Schaffung eines Sonstigen Sondergebietes „Versorgung und Infrastruktur“ ermöglicht. Im Ursprungsplan ist die Überschreitung der Grenze des Naturschutzgebietes dargestellt. Grundsätzlich geht es mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes um die Erweiterung der Gebäudehöhe um ein Obergeschoss zur Errichtung von saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer. Des Weiteren wurde im Ursprungsplan eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, die eine Zulässigkeit des Vorhabens bestätigt. Diese Prüfung setzt sich auch mit den Beeinträchtigungen von Schutzgebieten auseinander.

In Rede stehen 3 saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer, die zusätzlich zu gastronomischen Einrichtungen, Shops sowie weiteren Nutzungen zur Strandversorgung zugelassen werden. In der Ursprungsplanung wurde die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzgebiet fachgutachterlich nachgewiesen. Bei einer nun möglichen Mehrbelastung für das Schutzgebiet handelt es sich um Wohnungen für Rettungsschwimmer, die in der Badesaison zur Ausübung ihrer Arbeit als Rettungsschwimmer nach Kalkhorst kommen. Diese Personen kommen nicht nach Kalkhorst um dort Freizeitaktivitäten nachzugehen. Daher werden sie auch die üblichen Nachtruhezeiten einhalten und keine wesentlichen Immissionen erzeugen.

Zu 1.

Die Gemeinde sieht durch die Änderung der Gebäudehöhe auch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben. Die zu untersuchende Veränderung der Landschaft erfolgte bereits mit dem Ursprungsplan.

Der bestehende Parkplatz ist mit Bäumen eingefasst, zudem sind zahlreiche weitere Bäume auf dem Parkplatz. Ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 3,5 m wäre ohnehin schon zulässig, so dass nur die zusätzlichen 2 m zu betrachten sind. Es ist folglich geradezu unsinnig anzunehmen, die um 2 m erhöhte Traufe eines einzelnen Gebäudes würde das Landschaftsbild des mehrere Hundert Meter langen Küstenwaldes auf eine Weise negativ beeinflussen, dass der subjektiv empfundene Erholungswert des geneigten Betrachters nachhaltig zerstört würde.

Zu 2.

Es ist schlicht falsch von einer Präzedenzwirkung auszugehen. Im Umfeld des Plangebietes müsste für ein weiteres Gebäude immer ein Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden. Dazu gehört auch die Prüfung der kumulierenden Wirkung in die die bestehende Planung Berücksichtigung finden müsste. Auch wäre ggf. in einer Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet eine sog. Summationsprüfung durchzuführen, die die bestehenden „Vorbelastungen“ berücksichtigt. Eine Präzedenzwirkung i. S. eines unhinterfragten Anspruches auf weitere ähnliche Bebauungen in der Nähe des Plangebietes kann es daher nicht geben.

Zu berücksichtigende Ziele des BNatSchG

Zu den zu berücksichtigenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gehören auch die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes. Für die vorliegende Planung ist § 1 Abs. 4 BNatSchG besonders relevant, wonach Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften (u. a.) vor Zersiedelung zu bewahren sind. Um eine solche insbesondere vor Zersiedelung zu schützende Landschaft handelt es sich hier jedoch: Der Landschaftsraumes „Klützer Winkel“ wurde als bundesweit bedeutsame Landschaft mit hoher Bedeutung für das natürliche und kulturelle Erbe eingestuft; mit wertgebend ist hier der Charakter einer naturnahen Kulturlandschaft, wobei die weitgehende Freiheit von (technischer) Infrastruktur im Teilbereich der Küstenlandschaft als ein wichtiger Faktor bewertet wird (BfN 2018 c)¹.

Hierzu steht die vorliegende Planung in Widerspruch, indem nun über das für die Strandversorgung und –bewirtschaftung erforderliche Maß hinaus (Parkplatz, Versorgungseinrichtungen, zukünftig im Strandbereich dann auch eine DLRG-Station o. ä.)

¹ M. Schwarzer, A. Mengel, W. Konold, N. Reppin, L. Mertelmeyer, M. Jansen, K.-H. Gaudry, M. Oelke: Bedeutsame Landschaften in Deutschland, Gutachtliche Empfehlungen für eine Raumauswahl, Band 1, Hrsg.: BfN 2018, BfN-Skript 516

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu berücksichtigende Ziel des BNatSchG

§ 1 Abs. 4 BNatSchG besagt (auszugsweise):

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren

Die Argumentation der uNB ist unter Beachtung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10.1 nicht haltbar. Die Gemeinde berücksichtigt neben im hier behandelten Planverfahren die zusätzlichen Beeinträchtigungen. Es erfolgt keine Einbeziehung von freier Landschaft. Der Geltungsbereich geht nicht über den des Ursprungsplans hinaus. Somit erfolgt auch keine zusätzliche Zerstörung der Kulturlandschaft oder eine Zersiedelung der Landschaft. Wenngleich die Gemeinde den Wert des Landschaftsraumes anerkennt, soll diese Landschaft auch touristisch genutzt werden. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunkttraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.

Hintergrund der 1. Änderung ist das gemeindliche Ziel, ein anerkannter staatlicher Erholungsort gemäß Kurortgesetz M-V zu werden. Damit unterstreicht die Gemeinde im besonderen Maße die beabsichtigte Entwicklung der Raumordnung und Landesplanung in einem Tourismusschwerpunkttraum.

Da es sich bei den saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer nicht um eine Wohnbaufächerausweisung und Siedlungsentwicklung im herkömmlichen Sinne handelt und weil lediglich max. 3 Wohneinheiten errichtet werden können, betrachtet die Gemeinde die 1. Änderung nicht als raumbedeutsame Planung.

erstmals die Voraussetzungen für Ferienwohnungen in dieser landschaftlich exponierten und sensiblen Lage geschaffen werden sollen.
Die Errichtung von – auch nur saisonal genutztem - Ferienwohnraum ist an diesem Standort für das angeführte Ziel der Gemeinde, staatlich anerkannter Erholungsort gemäß Kurortgesetz M-V zu werden, jedoch nicht unabdingbar erforderlich.

Somit wären hier erste Ansätze einer Zersiedlung dieses wertvollen Landschaftsbereiches zu verzeichnen, was erst recht vor dem Hintergrund gilt, dass die rechtliche Absicherung einer nur saisonalen Nutzung offenbar nicht auf Dauer gewährleistet werden kann.

Insgesamt sind die in der Begründung angeführten Kriterien (wie z. B. angestrebte Gewinnung von Rettungskräften, Vermeidung längerer Wege zwischen Wohnraum und Einsatzort und von eventuellem zeitlich begrenzten Leerstand) aus Sicht der uNB im Rahmen einer Abwägung nicht ausreichend für eine erste Etablierung von Wohnraum in einem landschaftlich derart exponierten schutzwürdigen und sensiblen Bereich, die mit einer Präzedenzwirkung und beginnenden Zersiedelungsgefahr, auch einer Landschaftsbildbeeinträchtigung und erhöhten Störwirkung einhergeht.

Von der Festsetzung der planerischen Möglichkeit zur Aufstockung der bereits festgesetzten Gebäudefläche von 300 m² sowie der Schaffung von Ferienwohnungen in diesem Bereich sollte deshalb abgesehen werden.

Artenschutz: Frau Kureck

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 10.1 der Gemeinde Kalkhorst nicht berührt.
Unter Beachtung des im Satzungsentwurfs formulierten Hinweises

„Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.“

bestehen keine Einwände gegen das Inkrafttreten der Satzung.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Der oben formulierte Hinweis dient daher nicht nur der ohnehin zu berücksichtigenden Wahrung der Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, sondern im Zuge dessen auch der Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die Aussage der uNB es würden die Voraussetzungen für Ferienwohnungen geschaffen ist inkorrekt.

Mit der Etablierung eines bewachten Badestrandes geht es um die Sicherheit der Badegäste. Mit dem Personal vor Ort kann die dauerhafte Sicherung des Badestrandes nicht gewährleistet werden. Lange Anfahrten sind zusätzlich hinderlich. Auf Notfallsituationen beispielsweise in den Rand- und Nachzeiten kann ggf. nicht ausreichend reagiert werden. Für die staatliche Anerkennung als Erholungsort ist für Kalkhorst ein bewachter Badestrand zwingend erforderlich.

Eine Zersiedlung beschreibt schließlich eine auf Dauerhaftigkeit angelegte Auflösung der natürlichen Landschaftsstrukturen. Sofern eine Zersiedlung stattfände, würde sie bereits durch den Ursprungsplan eingeleitet sein. Hier zu betrachten ist lediglich die Erweiterung um 3 saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer. Nutzungen, die mit dem Strand in Verbindungen stehen in der Nähe des Strandes anzordnen ist nur logisch. Die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers Zersiedlungen zu vermeiden, dient der Verhinderung von unorganischen Siedlungen. Dies ist hier eindeutig nicht der Fall.
Die untere Naturschutzbehörde bleibt hier auch der Begründung schuldig, woher sie die Vermutung/Unterstellung nimmt, die nur saisonale Nutzung könne nicht gewährleistet werden.

Nochmals wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ausschließlich saisonale Wohnungen für Rettungsschwimmer entstehen sollen und keine Ferienwohnungen.

Artenschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 die artenschutzrechtlichen Belange nichtberührt werden.

Natura 2000:

Im Rahmen der weiteren Planung ist die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ nachzuweisen.

Begründung

Das B-Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, hier ca. 500 m entfernt.

Laut Begründung zur 1. Änderung des B-Planes besteht das Planungsziel in der Errichtung von max. 3 Wohnungen für Angehörige der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) oder vergleichbarer Organisationen. Die Wohnungen sollen dabei nur saisonal, hier vom 01.05. bis 15.09. eines Kalenderjahrs genutzt werden. Aktuell befindet sich in dem Bereich keinerlei Bebauung, planungsrechtlich wäre derzeit nur ein Versorgungsgebäude zulässig, hier für Versorgung des Strandbereiches, gastronomische Einrichtungen, Shops zur Strandversorgung, Dienstleistungen für den Parkplatz u.ä..

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt.

Hierbei sind alle bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH- Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzerklärung (Natura 2000-LVO M-V) bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet, die Standarddatenbögen sind hier nur noch hilfsweise mit zu verwenden.

Seitens der unteren Naturschutzbeförderung kann einem Plan nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind. Dabei ist auch mit zu betrachten, inwieweit es zwingend erforderlich ist, unmittelbar am Natura 2000-Gebiet Übernachtungsmöglichkeiten zu errichten, womit hier eine völlig neue Nutzungsart etabliert würde. Es ist auch mit zu berücksichtigen, inwieweit eine ausschließlich saisonale Nutzung rechtlich gesichert werden kann. Daher ist zu prüfen, ob auch anderen Möglichkeiten für die erforderliche Absicherung des Rettungswesens bestehen, hier durch Übernachtungsmöglichkeiten in der Ortslage oder den vorhandenen touristischen Objekten. Eine Rettungsstation mit Aufenthaltsraum innerhalb des vorhandenen Sondergebiets „Versorgung und Infrastruktur“ dürfte bereits bisher zulässig sein, für diese wäre eine Änderung des B-Planes nicht erforderlich.

Somit ist die Natura 2000-(Vor)prüfung nachzureichen, eine Stellungnahme kann erst nach deren Vorlage und Prüfung abgegeben werden.

Natura 2000

Die Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) wird zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen ist bereits auf die Schutzgebiete im planungsrelevanten Bereich eingegangen. Es wird im Falle des benannten Natura 2000-Gebietes die Schlussfolgerung gezogen, dass Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können. Mit der hier behandelten Änderung des Bebauungsplanes geht es im Wesentlichen um die Erweiterung der Gebäudehöhe um ein Obergeschoss zur Errichtung von saisonalen Wohnungen für Rettungsschwimmer. Das Schutzgebiet wurde im Dezember 2004 als GGB bestätigt. Der Ursprungsbebauung wurde im Oktober 2001 als Satzung beschlossen. Laut einer Recherche der historischen Luftbilder ist der Parkplatz bereits 2002 vorhanden. Dementsprechend ist der Parkplatz als Vorbelastung bei dem Verträglichkeitsnachweis zu betrachten.

Daraus schlussfolgernd wäre nur die zusätzliche Beeinträchtigung durch die Schaffung von Möglichkeiten für die saisonale Unterbringung von Rettungsschwimmern zu betrachten und diese kann aus Sicht der Gemeinde im Vorfeld ausgeschlossen werden. Grund hierfür sind die als deutlich gravierender zu bewertenden Parkplatzflächen. Es ist keine Erhöhung der Strandbesucherzahl zu erwarten. Die Parkplatzanzahl bleibt gleich bzw. verringert sich durch den Bau des Gebäudes, da das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet SO aktuell mit Parkplätzen überbaut ist.

Die Notwendigkeit eines Verträglichkeitsnachweises nach § 34 Abs.1 BNatSchG entfällt aufgrund der zuvor dargestellten Argumentation. Diese Argumentation wird in den Planunterlagen ergänzt.

Dementsprechend unterbleibt ebenso die Nachrechnung einer Prüfung und eine erneute Stellungnahme.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Fachdienst Ordnung / Sicherheit und Straßenverkehr Fachgebiet Straßenverkehr und Führerscheinwesen

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau**Als Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Als Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Zur o. g. B-Planänderung gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

Der Verweis auf § 45 StVO wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des öffentlichen Gesundheitsdienstes keine Einwände bestehen.

Von: Nikolaus, Marcus

Gesendet: Montag, 12. Dezember 2022 16:29

An: 'Dittmer, Alina-Sophie' <A.Dittmer@nordwestmecklenburg.de>

Betreff: AW: B-Plan Nr. 10.1 - 1. Änderung Gemeinde Kalkhorst

Hallo Alina,

Krankheitsbedingt kann ich erst heute zu der Bauleitplanung B 10.1 – 1. Änderung der Gemeinde Kalkhorst Stellung beziehen.

Durch die Errichtung baulicher Anlagen, welche gewerblichen bzw. einer (saisonalen) Dauerwohnnutzung dienen sollen, erhält das Plangebiet aus abfallwirtschaftlicher Sicht eine neue Qualität. Mit diesen Nutzungsarten entstehen weitere Abfallerzeuger in diesem Bereich, die einen Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung bzw. einen zertifizierten Entsorgungsbetrieb zwingend erfordern. Der vorgelegte Vorentwurf (Entwurf A3 – Stand 09.08.2022) selbst ist nicht sehr aussagekräftig, was die künftige Planung angeht. Es wird lediglich erwähnt, dass eine Bebauung beabsichtigt wird. Zum Umfang und der Anordnung werden jedoch keine Ausführungen gemacht. Somit lassen sich auch keine Schlüsse ziehen, ob und ggf. inwieweit die Belange der Abfallentsorgung durch diese Planung beeinträchtigt werden. Insofern kann zum aktuellen Planungsstand keine Zustimmung erteilt werden.

Hinweis:

Die Zufahrt zum Plangebiet sollte mit den eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeugen möglich sein. Die Befahrung des Parkplatzes zum Zwecke der Abfallentsorgung kann jedoch nur dann erfolgen, wenn die erforderlichen Kurvenradien und die Tragfähigkeit des Untergrundes gewährleistet werden. Insbesondere die Kurvenradien könnten durch falsch abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Um die gefahrlose Zu- und Abfahrt des Sammelfahrzeugs gewährleisten zu können, muss eine entsprechende Wendemöglichkeit für 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RASt 06 – Bild 58/ 59) vorgehalten werden. Diese ist von jeglichen Hindernissen wie baulichen Anlagen, Anpflanzungen und parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Für die weitere Planung sollte berücksichtigt werden, dass die Fahrbahnbreite (auch für den Weg zum Parkplatz) 4,75 m betragen muss, wenn Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Alternativ dazu, kann auch eine einfache Fahrbahnbreite von mind. 3,55 m vorgehalten werden, wenn ausreichende Ausweichmöglichkeiten (z.B. Wartetaschen) vorhanden sind.

Die eingesetzten Sammelfahrzeuge haben ein Gesamtgewicht von bis zu 35 t. Das Lichtraumprofil liegt bei 4,50 m.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Nikolaus
stellv. Betriebsleiter



Abfallwirtschaftsbetrieb des
Landkreises Nordwestmecklenburg

Postanschrift:
Industriestraße 5
19205 Gadebusch

Fon: +49 3886 21133-61
Fax: +49 3886 21133-45
Mail: M.Nikolaus@awb-nwm.de
Web: nordwestmecklenburg.de
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](#)

Bereits durch den Ursprungsplan sind gastronomische Einrichtungen und Shops zulässig. Inwiefern nun durch 3 saisonale Wohnungen aus abfallwirtschaftlicher Sicht eine neue Qualität entsteht, kann nicht nachvollzogen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gewerbliche Abfälle sind höher als an Abfälle von privaten Haushalten. Auch die anfallenden Abfallmengen sind bei gewerblichen Nutzungen im Allgemeinen deutlich höher. Das Argument ist im höchsten Maße konstruiert.

Bei den vorgelegten Unterlagen handelt es sich nicht um einen Vorentwurf nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, sondern um einen Entwurf nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Da mit der 1. Änderung lediglich textliche Änderungen an der Planung vorgenommen wurden, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die 1. Änderung als sogenannten Textbebauungsplan zu erstellen. Zur Zulässigkeit von Textbebauungsplänen vgl. EZBK/Söfker BauGB § 9 Rn. 285a. Umfang und Anordnung der Bebauung ergeben sich aus der Ursprungsplanung.

Zu Hinweis

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 12.12.2013 (4 C 15.12, Rn. 9) auf folgendes hingewiesen: „Das Bauplanungsrecht hat nicht die Aufgabe, rechtswidrige Verhalten zu sanktionieren. Dafür gibt es andere rechtliche Instrumentarien.“ Dieser Argumentation folgend kann es auch nicht die Aufgabe der Bauleitplanung sein, ordnungswidrige Handeln – in diesem Fall falsch abgestellte Fahrzeuge – sozusagen antizipierend in die Planung aufzunehmen.

Die geforderte Wendeanlage für 3- bis 4-achsiges Abfallsammelfahrzeug würde bedeuten, dass eine Wendeanlage mit einem Innenkreisdurchmesser von 12 m zu errichten ist. Dieser hat einen erheblichen Flächenbedarf und wäre dann in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet zu errichten. Die Logik dieser Forderung erschließt sich dem Leser nicht. Darüber hinaus bietet der Parkplatz einem Entsorgungsfahrzeug die Möglichkeit, ohne jedes Wendemanöver das Gebäude anzufahren.