

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Kalkh/13/7708			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen		Status:	öffentlich		
		Datum:	02.09.2013		
		Verfasser:	Maria Schultz		
B- Plan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst hier: Festlegung zu den Ausgleichsmaßnahmen					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst					

Sachverhalt:

Beschlussvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

 Sachbearbeiter/in

 Fachbereichsleitung

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	GV Kalkh/13/7869			
Federführend:	Status:	öffentlich			
FB I Zentrale Dienste / Finanzen	Datum:	18.11.2013			
	Verfasser:	Frau Katrin Pardun			
Widerspruch der Leitenden Verwaltungsbeamtin zur Beschlussfassung im TOP 7 aus der Sitzung der GV Kalkhorst am 5. November 2013					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Gemeindevertretung Kalkhorst					

Sachverhalt:

Der Beschlussfassung im TOP 7 aus der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am 5. November 2013 war zu widersprechen, vgl. Begründung aus dem anliegenden Widerspruch vom 18. November 2013.

Die Beschlussfassung ist wegen Verstoß gegen geltendes Recht aufzuheben.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst nimmt den Widerspruch der Leitenden Verwaltungsbeamtin vom 18. November 2013 sowie die Rechtslage zur Kenntnis. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hebt den Beschluss „Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Ortslage Groß Schwansee“ der Gemeinde Kalkhorst gemäß § 13 BauGB; hier Abwägungsbeschluss“ auf.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Widerspruch der LVBin vom 18. November 2013

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/13/7782			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 10.10.2013			
	Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee" der Gemeinde Kalkhorst gemäß § 13a BauGB hier: Abwägungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 „Ortslage Groß Schwansee“ der Gemeinde Kalkhorst als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durch. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 4. Juni 2013 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen einschließlich Begründung dazu lagen in der Zeit vom 16.07.2013 bis 19.08.2013 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurden Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen.

Die Gemeinde Kalkhorst kann davon ausgehen, dass die Planung mit den Nachbargemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt ist.

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. Abwägungsprotokoll). Das Abwägungsergebnis ist den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen; insbesondere denjenigen, deren Belange nicht berücksichtigt wurden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Kalkhorst unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich
 - zu berücksichtigende,
 - teilweise zu berücksichtigende und
 - nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird von der Gemeinde getragen.

Anlagen:

1. Satzung Entwurf
2. Textteil Entwurf
3. Begründung Entwurf
4. Abwägungsunterlagen

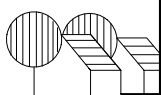
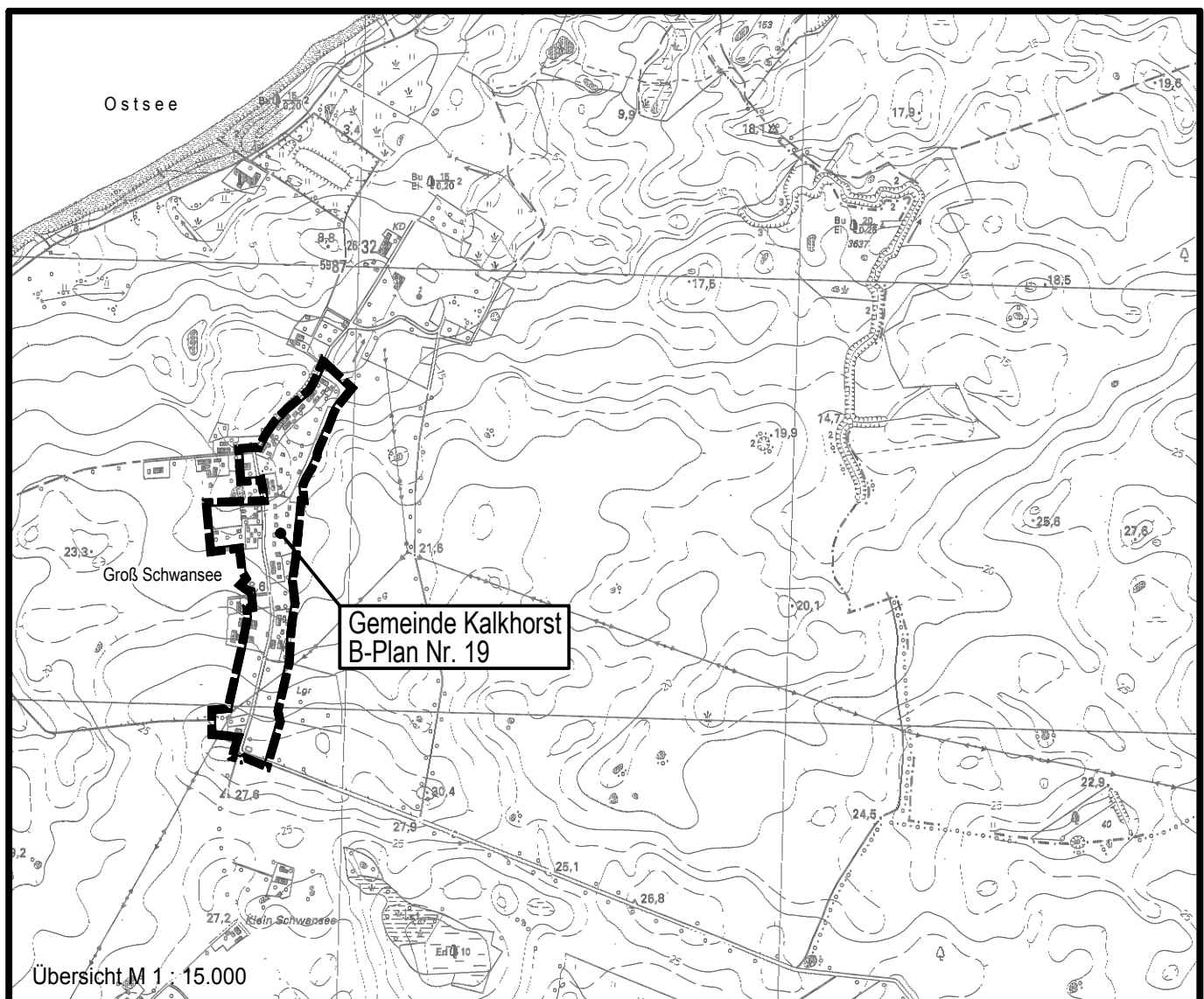
Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE KALKHORST "ORTSLAGE GROß SCHWANSEE"

GEMÄß § 13a BauGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)




Planungsbüro Mahnel

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

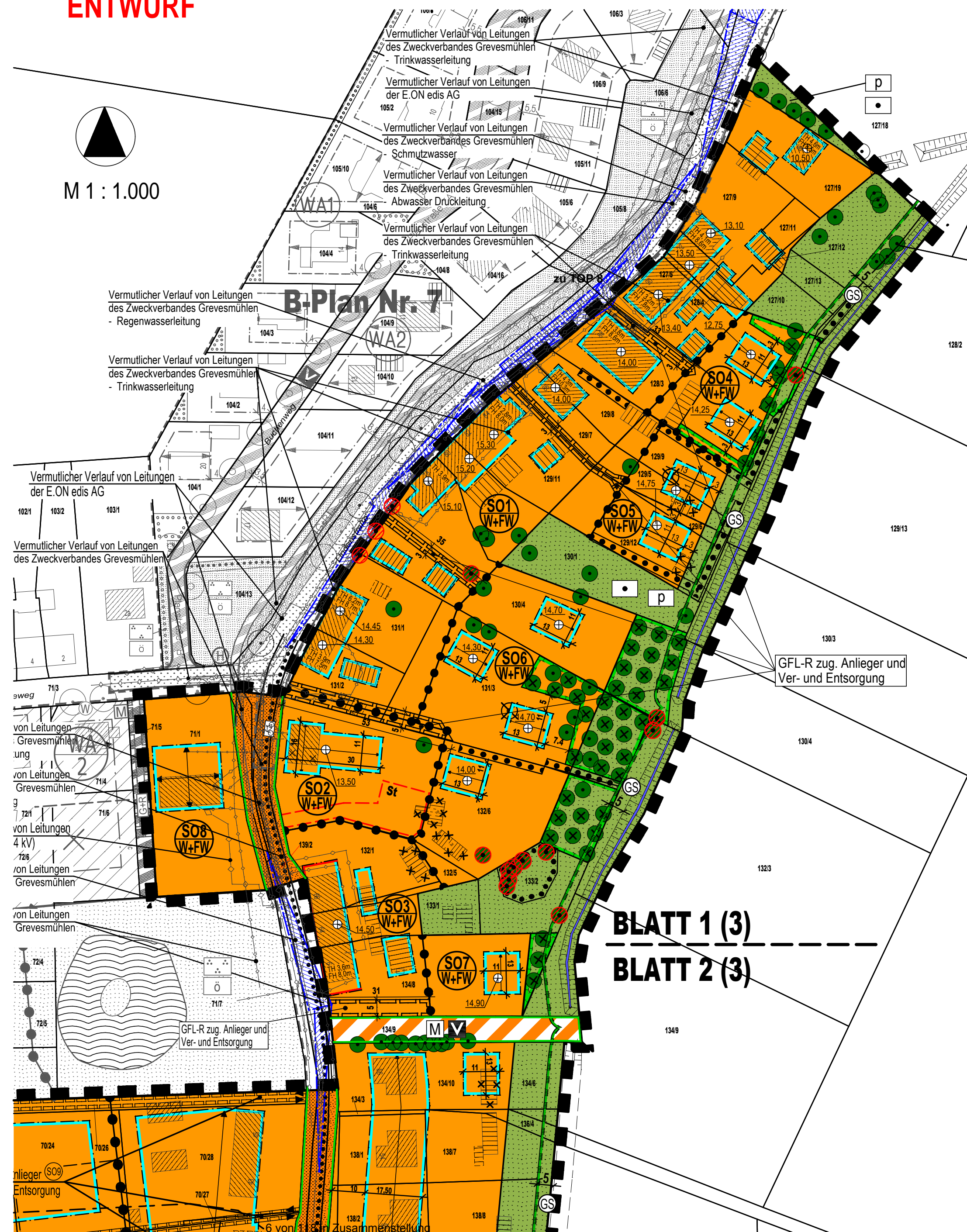
Planungsstand: 04. Juni 2013

ENTWURF

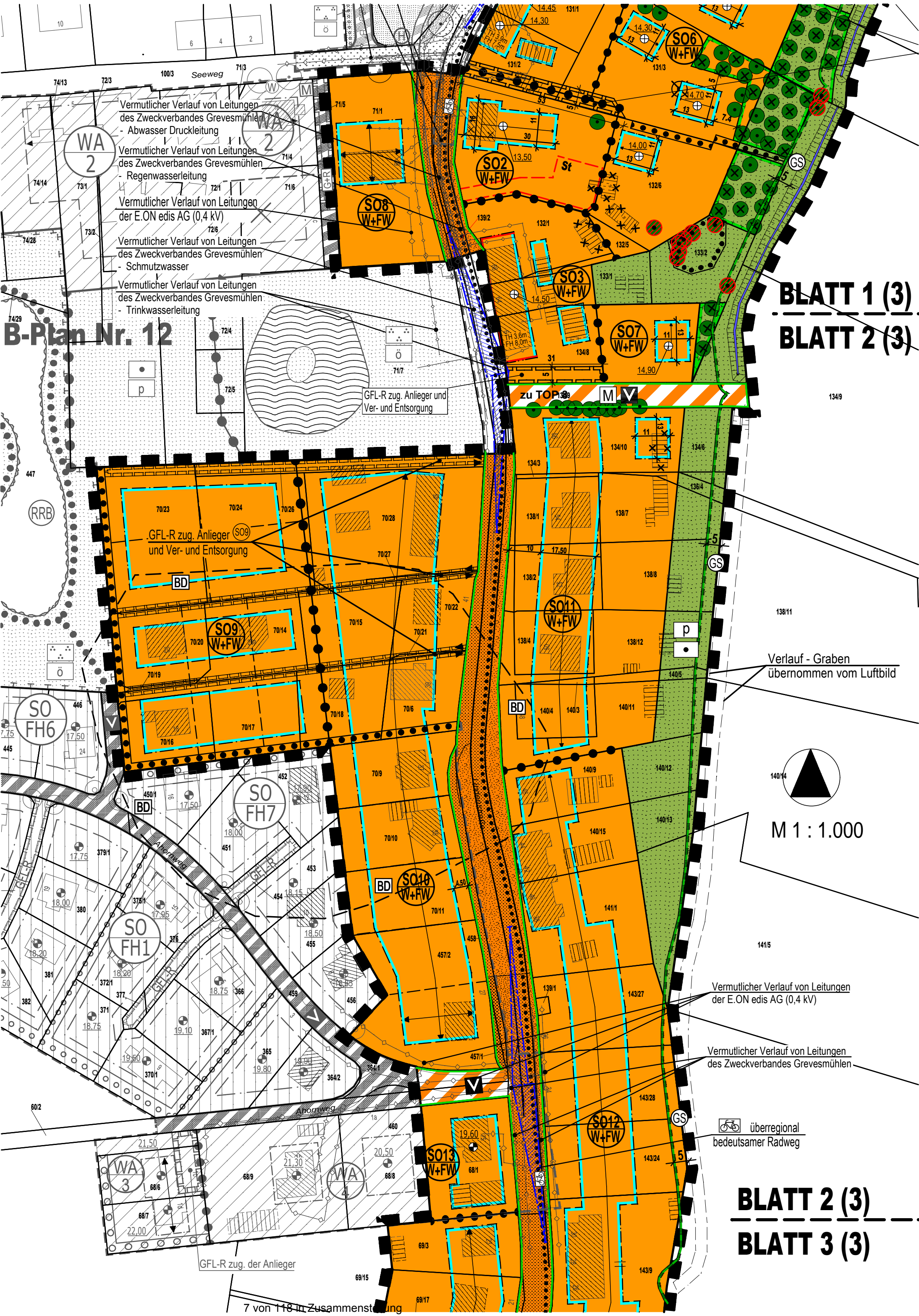
ENTWURF

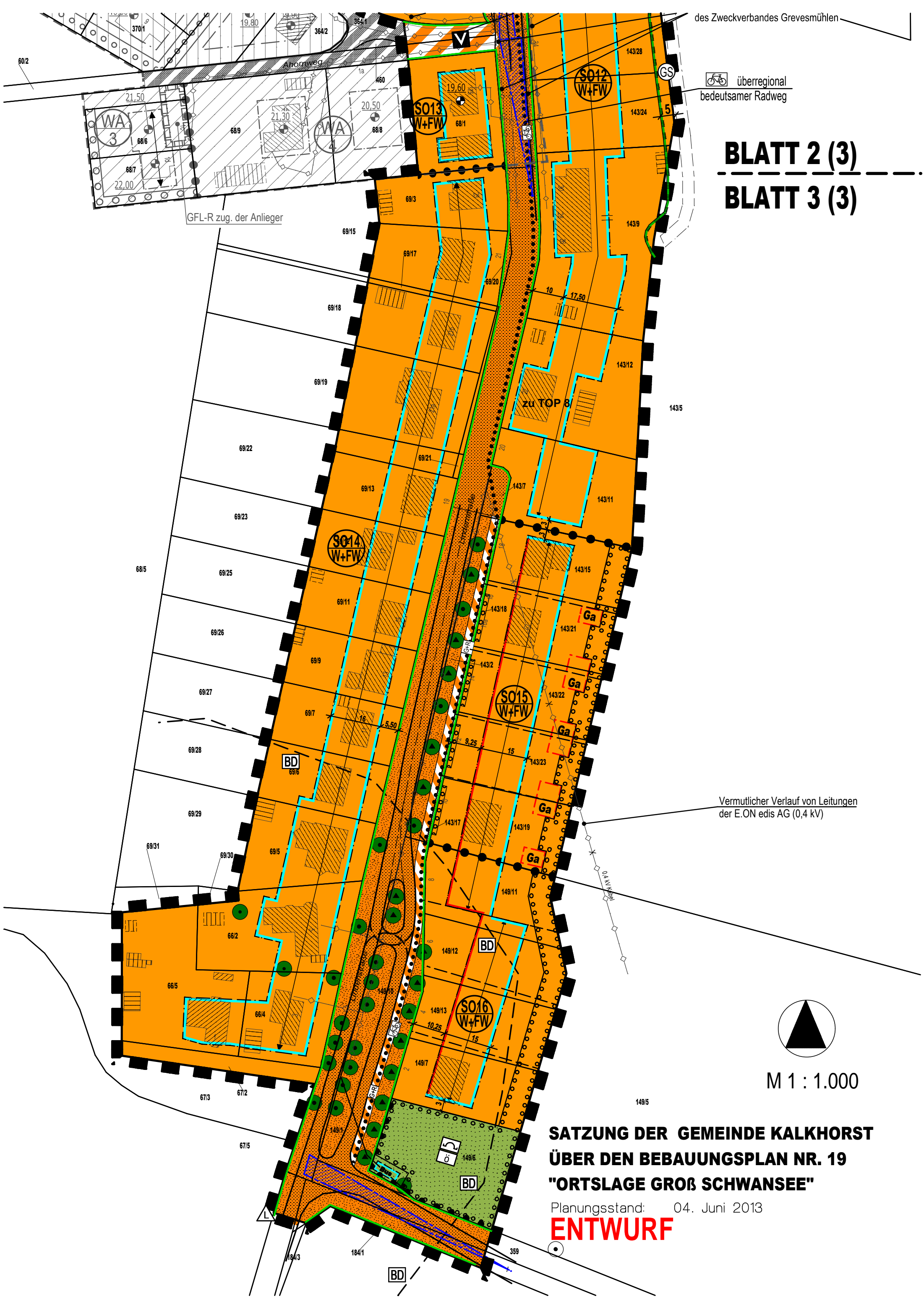


M 1 : 1.000




B-Plan Nr. 12





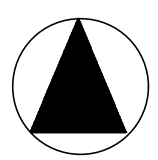
des Zweckverbandes Grevesmühlen

 überregional
bedeutsamer Radweg

BLATT 2 (3)

BLATT 3 (3)



Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.ON edis AG (0,4 kV)









M 1 : 1.000

**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"ORTSLAGE GROß SCHWANSEE"**
Planungsstand: 04. Juni 2013
ENTWURF

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

S01 W+FW	S02 W+FW	S03 W+FW	S04 W+FW bis S06 W+FW	S07 W+FW
<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Regelung des Bestandes	GRZ=0,3	GRZ=0,3	GRZ=0,25	GRZ=0,25
TH _{max} = <small>siehe Planzeichnung gebäudebezogen</small>	I o	I o	I 	I 
FH _{max} = <small>siehe Planzeichnung gebäudebezogen</small>	TH _{max} = 3,80m FH _{max} = 9,00m	TH _{max} = 3,60m FH _{max} = 8,00m	TH _{max} = 3,80m FH _{max} = 9,00m	TH _{max} = 3,80m FH _{max} = 9,00m

S08 W+FW	S09 W+FW	S010 W+FW	S011 W+FW	S012 W+FW
<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
GRZ=0,25	GRZ=0,2	GRZ=0,4	GRZ=0,3	GRZ=0,25
I o	I 	I o	I 	I 
TH _{max} = 3,50m	TH _{max} = 4,00m FH _{max} = 9,00m	TH _{max} = 3,50m	TH _{max} = 3,80m FH _{max} = 9,00m	TH _{max} = 3,80m FH _{max} = 9,00m

S013 W+FW	S014 W+FW	S015 W+FW	S016 W+FW
<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	<small>SO</small> Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
GRZ=0,25	GRZ=0,3	GRZ=0,25	GRZ=0,25
I o	II 	I 	I 
TH _{max} = 3,50m	TH _{max} = 3,50m	TH _{max} = 3,80m FH _{max} = 9,00m	TH _{max} = 3,80m FH _{max} = 9,00m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB



Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO)
- Dauerwohnen und Ferienwohnen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB
Par. 16 BauNVO

0,25

Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,25

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} = 3,80m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} = 9,00m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Par. 9 (1) 2 BauGB
Par. 22 u. 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



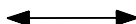
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

Par. 9 (1) 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrs-
flächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegleitgrün



Verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche



Geh- und Radweg



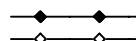
Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 9 (1) 13 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



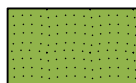
Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
oberirdisch



unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 (1) 15 BauGB



Grünfläche



private Grünfläche



öffentliche Grünflächen



Gartenland



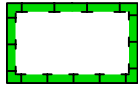
Schutzgrün

WASSERFLÄCHEN

Par. 9 (1) 16 BauGB



Wasserfläche, hier : Graben

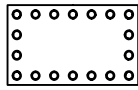


FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

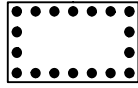


ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

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

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

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



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

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



Erhaltungsgebot für Bäume



nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

- St = Stellplätze

- Ga = Garagen und überdachte Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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



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

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



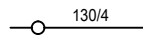
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst

Par. 9 (7) BauGB



Höhenbezugspunkt, z.B. 14,70m ü. HN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



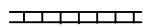
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



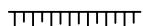
vorhandene Gebäude



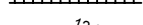
vorhandener Zaun



vorhandene Mauer



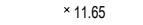
vorhandene Böschung mit Grabenverlauf



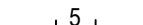
Höhenlinie mit Angaben in Metern



Höhenangaben ü HN



Bemaßung in Metern



Sichtdreiecke



Kennzeichnungen der Teilbereiche des sonstigen Sondergebiet mit lfd. Nr.



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Klärgrube



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



beispielhafte Anpflanzung von Bäumen



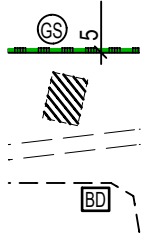
Standortempfehlung für das Anpflanzen von Straßenbäume



Lagefestpunkt, außerhalb des Geltungsbereiches



III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Gewässerrandstreifen, hier 5m (§ 38 WHG)

vorhandene Gebäude, Übernahme vom Luftbild

vorhandener Graben, Übernahme vom Luftbild

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



überregional touristisch bedeutsamer Radweg
"Westlicher Backsteinrundweg" und "Ostseeküsten-Radweg"
(gem. Par. 9 (6) BauGB
i.V.m "Regionales Radwegekonzept Westmecklenburg")

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, sowie der hierfür wesentlichen Gründe, erfolgte nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls in am

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee" beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Öffentlichkeit erhält hier Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom frühzeitig aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee" mit Begründung beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB bestimmt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit der Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit. Von der Angabe nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

....., den

(Siegel)

.....

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, wurde am von der Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit am ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

15. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee" und die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"ORTSLAGE GROß SCHWANSEE"

gemäß § 10 BauGB i. Verb. mit § 13a BauGB und § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 in Verb. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B – TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ORTSLAGE GROß SCHWANSEE" DER GEMEINDE KALKHORST GEMÄß § 13a BauGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR DAUERWOHNEN UND FERIENWOHNEN (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen dient dem dauerhaften Wohnen sowie dem Ferienwohnen.

Das Dauerwohnen wird definiert durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises.

Die Feriennutzung ist für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorzusehen.

1.2 In den **Teilbereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den **Teilbereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO).

1.3 In den **Teilbereichen 8 und 10** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung
- Geschäfts- und Bürogebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen und das Ferienwohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den **Teilbereichen 8 und 10** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO)

1.4 Im **Teilbereich 9** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung
- Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die dem Betrieb der Anlage (Ferienhäuser) und der örtlichen Fremdenbeherbergung dienen.

Im **Teilbereich 9** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

2. BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen ist in allen Teilbereichen die offene Bauweise zulässig.

2.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind in allen Teilbereichen Überschreitungen der Baugrenzen, Baulinien durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von maximal ¼ der Gebäudefront zulässig.

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

3.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind innerhalb der Teilbereiche 2, 4, 5, 6 und 7 Grundstücke in einer Mindestgröße von 600 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

3.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind innerhalb des Teilbereiches 9 Grundstücke in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

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

4.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind innerhalb der Teilbereiche 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.

In den Teilbereichen 11, 12, 13, 14 ist bei Carports ein Hervortreten von maximal 2,00 m über die straßenseitige Baugrenze zulässig.

Für die Garagen und Stellplätze gelten die §12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 2 und 3 BauNVO.

- 4.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind innerhalb des Teilbereiches 10 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 4.3 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind im Teilbereich 9 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist ein grundstücksbezogener Stellplatz/ Carport. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5m zur Erschließungsstraße aufweisen.
- 4.4 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind im Teilbereich 15 Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig.
- 4.5 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind im Teilbereich 16 Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben und auf der nördlichen Gebäudeseite angeordnet werden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind

- in den Teilbereichen 4, 5, 6, 7, 11 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig,
- im Teilbereich 9 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig,
- im Teilbereich 12 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig,
- im Teilbereich 15 maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude in den Einzelhäusern zulässig,
- im Teilbereich 16 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude in den Einzelhäusern zulässig.

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

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

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

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

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind in den Teilbereichen 1, 2, 3, 6, 9 und 10 diese Flächen zugunsten der Anlieger, des Betreibers, des Bewirtschafters der Anlagen und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

- 8.1 In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten für Dauerwohnen und Ferienwohnen darf die konstruktive Sockelhöhe (vertikaler Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Erdgeschossfußboden (Rohbau))
- in den Teilbereichen 1, 2, 3, 12 maximal 0,30 m
 - im Teilbereich 9 maximal 0,40 m
 - in den Teilbereichen 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16 maximal 0,60 m
 - im Teilbereich 11 maximal 1,50m
- über dem Bezugspunkt liegen.

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen darf in allen Teilbereichen der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

- 8.2 Es gelten folgende untere Bezugspunkte für die Höhenlage:
- in den Teilbereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage die mittlere Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils. Die Bezugspunkte werden in der Planzeichnung festgesetzt.
 - in den Teilbereichen 8, 9, 10 gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage die mittlere natürliche Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils.
 - im Teilbereich 13 gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage der Bezugspunkt gemäß Festsetzung in der Planzeichnung.
 - im Teilbereich 14 wird die Höhenlage des überbaubaren Grundstücksteils des jeweiligen Grundstücks festgesetzt.
 - in den Teilbereichen 11, 12, 15, 16 wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

- 8.3 Es gelten folgende obere Bezugspunkte für die Höhenlage:
- Sockelhöhe: ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.
 - Traufhöhe: ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenkante der Außenwand.
 - Firsthöhe bzw. der Firstpunkt: ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

- 8.4 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

- 8.5 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten sowie für Nebengiebel.

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

1. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE GEBÄUDE

Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 7 das charakteristische Dorfbild wahren bzw. wieder herstellen.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich:

- Größe und Proportionen der Baukörper,
- Höhenlage der baulichen Anlagen,
- Dachformen, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten,
- Ausbildung der Außenwandflächen einschließlich der Gliederungen und Wandöffnungen,

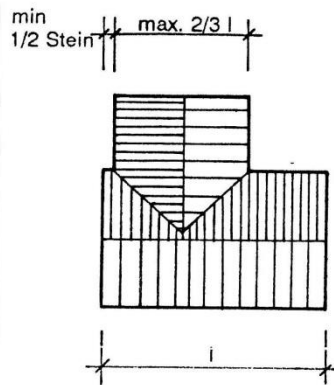
der Materialwahl und der Farben.

2. GESTALT DER BAUKÖRPER

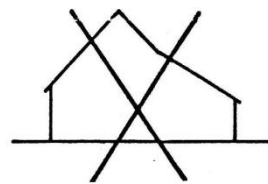
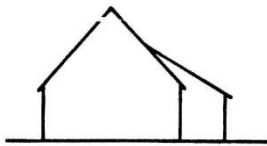
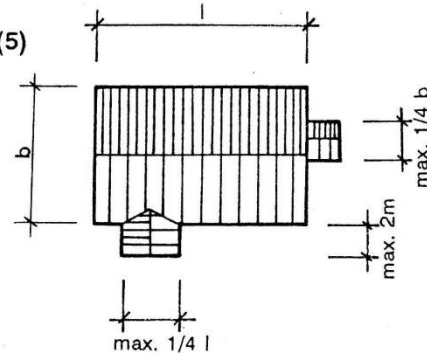
- 2.1 Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.
- 2.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehende Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude. Dies gilt nicht für Windfänge und Erker.
- 2.3 Die Breite der Anbauten darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 25 cm zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.
- 2.4 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.
- 2.5 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt Ziffer 3.2 dieser örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung.

Erläuterungen:

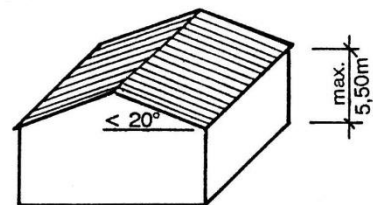
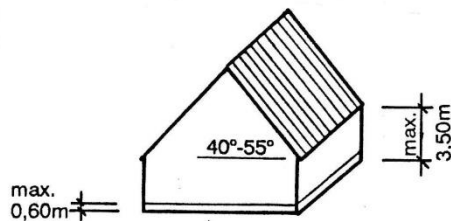
- Anbauten (Abs. 4), Windfänge Erker (Abs. 5)



§ 3 (5)



- Sockelhöhe, Traufhöhe (Abs. 7, 8 und 9)

**3. DÄCHER**

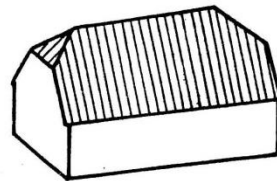
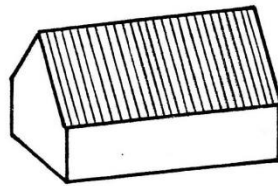
- 3.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsgebietes unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).
- 3.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.
- 3.3 Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.
- 3.4 Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten oder braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Un-

zulässig sind glasierte und edelengobierte Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.

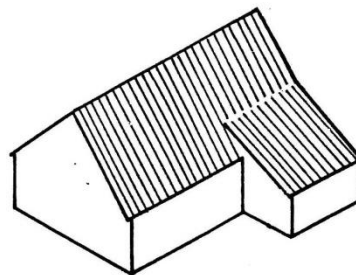
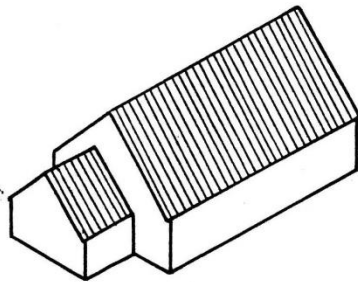
- 3.5 Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder bleche in naturroter, brauner und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden.
- 3.6 Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.
- 3.7 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.

Erläuterungen:

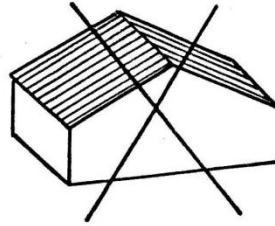
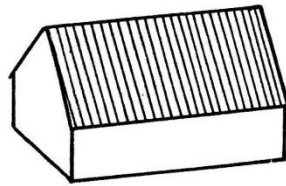
- Dachformen (Abs. 1)



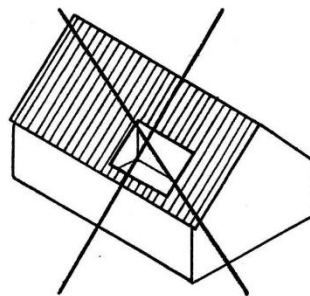
- angebaute Garagen (Abs. 2)



- Firstrichtung (Abs. 4)



- Dacheinschnitte (Abs. 8)



4. DACHAUFBAUTEN

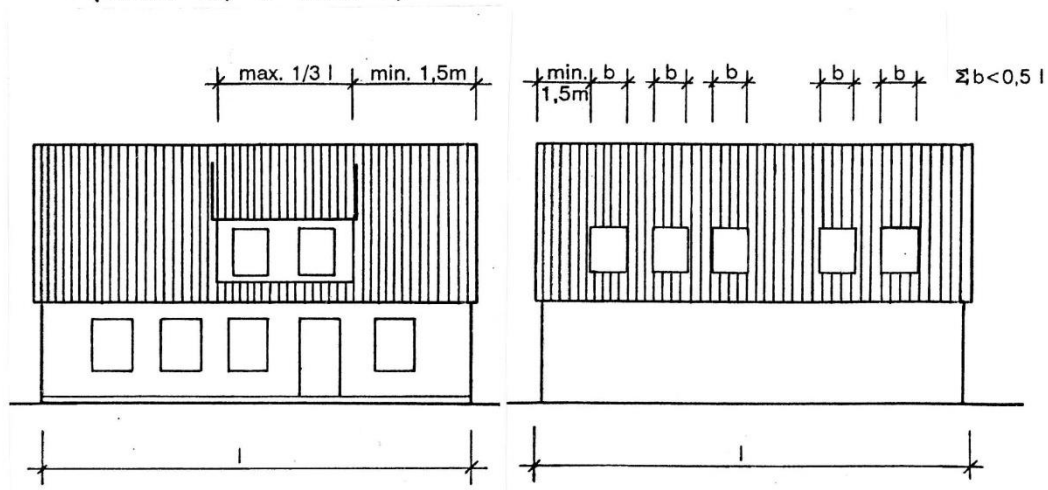
- 4.1 Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben, Flachdachgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel zulässig. Giebelfronten dürfen nicht über die Gebäudeseiten hervorspringen. Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.
- 4.2 Die Breite einer Dachgaube darf $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.
- 4.3 Frontspitze (Frontspieß) bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen. Die Breite eines Frontspizes bzw. eines Zwerchgiebels darf $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 4.4 Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontspiz (Frontspieß) angeordnet werden.
- 4.5 Liegende Dachfenster sind auf allen Dachflächen zulässig. Die Lage und die Breite von Dachfenstern sind auf die Symmetrie der Fassade abzustimmen. Dachflächen-

fenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen. Die Größe der Dachflächenfenster ist auf die Fensteröffnungen der Fassade abzustimmen. Für sie gilt Abs. 2 Satz 3 entsprechend.

- 4.6 Dachgauben, Zwerggiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.
- 4.7 Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerggiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.
- 4.8 Die Firste von Giebelgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Ansatz der Bedachungen von Schleppgauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen.

Erläuterungen

- Breite der Dachgauben und Dachfenster
(Abs. 2, 5 und 6)

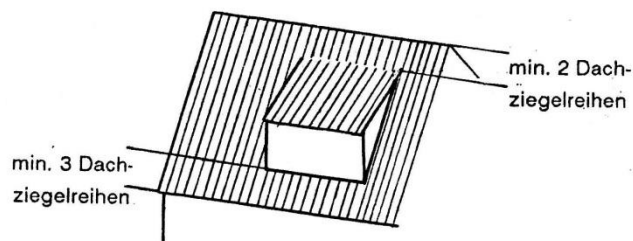


- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

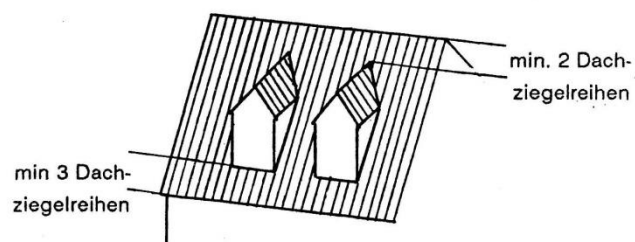


- Abstand der Dachgauben von Traufe und First (Abs. 8 und 9)

Schleppgauben



Satteldachgauben



5. AUßENWÄNDE

- 5.1 Die Außenwände sind als rotes bis rotbraunes und gelbes Sichtmauerwerk oder geputzte Wandflächen (Farben gemäß der geltenden Ortsgestaltungssatzung) zulässig.

Die Herstellung von Ständerbauwerken und Holzfachwerk ist zulässig. Die Giebelseiten der Gebäude dürfen vollständig aus Holz hergestellt werden; die übrigen Seiten des Gebäudes dürfen einen Holzanteil von maximal 40 % aufweisen. Blockhäuser sind generell unzulässig.

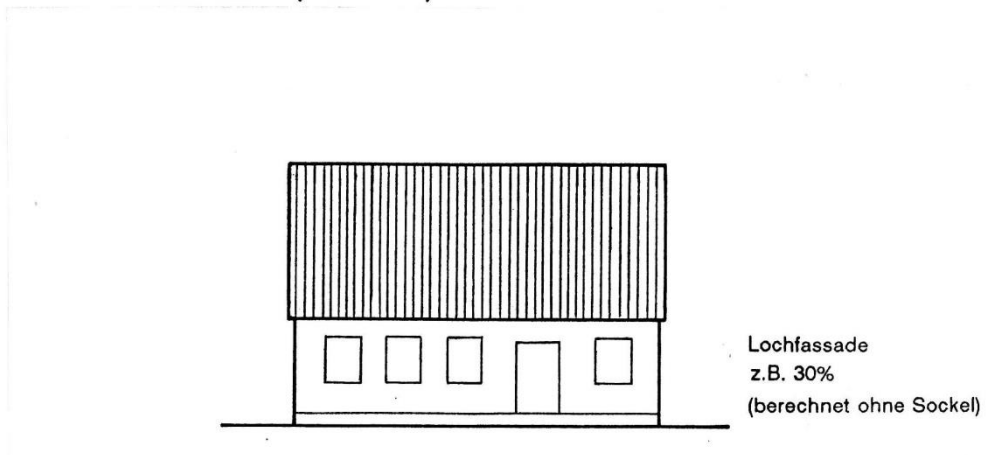
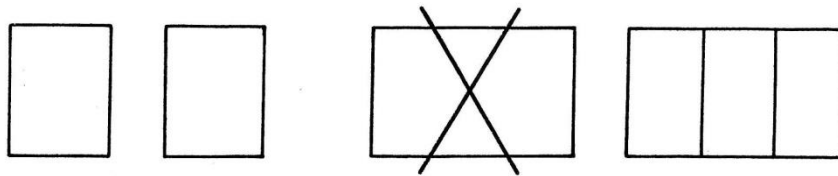
Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.

Diese Festlegungen zur Gestaltung der Außenwände gelten nicht für Wirtschaftsgebäude.

- 5.2 Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden, wie zum Beispiel rot bis rotbraun, rotbunt, gelb/ sandgelb (Farben gemäß der geltenden Ortsgestaltungssatzung) zulässig. Zusätzlich sind grau und weiß zulässig. Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand.
- 5.3 Die Außenwände von Anbauten – dazu zählen auch angebaute Garagen – sind bis auf die unter Ziffer 5.4 genannten zulässigen Ausnahmen in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.
- 5.4 Windfänge, Erker und Anbauten sind als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.
- 5.5 Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.
- 5.6 Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht/ waagerecht laufenden Wellfasertafeln und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.
- 5.7 Zur Außenwandgestaltung dürfen keine Materialien verwendet werden, die andere Baustoffe oder Materialien vortäuschen.

6. AUßENWANDÖFFNUNGEN

- 6.1 Segment- oder Korbbogenfenster dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht verändert werden.
- 6.2 Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.
- 6.3 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic – Effekte sind nicht gestattet.

Erläuterungen:**- Lochfassade (Abs. 1)****- Fensteröffnungen (Abs. 3)****7. Einfriedungen**

- 7.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, Zäune mit senkrechter und/ oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. die Einfriedungen (Zäune, Mauern, ...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60m aufweisen.
- 7.2 Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die Grundstücke gewerblichen Betrieben dienen.
- 7.3 Ausnahmen zur Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen sind zulässig für lebende Hecken (freistehend oder geschnittene Hecken). Koniferen für die Einfriedung zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.
- 7.4 Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus Sicht-

mauerwerk oder geputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen.

8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

9. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

- 9.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; als Vorgarten. Stellplätze sind nur als offene Stellplätze in einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig. Garagen und Carports sind erst ab einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig; sie sind im Vorgartenbereich unzulässig. Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden.
- 9.2 Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot nach §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oder 10 dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 1a Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus den Planungen werden nachrichtlich übernommen.

Ursprünglich B-Plan Nr.3.1 und 1. Änderung (SO –W+FW 1, 2, 3, 6, 7 inkl. angrenzende Grünflächen)

III.1 GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

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

- 1.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

2. GRÜNFLÄCHEN

- 2.1 Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen. Die gärtnerische Nutzung der Flächen ist zulässig.

3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

3.1 Maßnahme 1- Anpflanzung von Obstbäumen

Der bilanzierte Eingriff wird durch die Pflanzung von Obstbäumen auf den jeweiligen eingriffsrelevanten Flurstücken bzw. auf einem zugeordneten Flurstück ausgeglichen. Die notwendige Anzahl der Pflanzungen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Flurstück	Anzahl Obstbaum-pflanzungen	Realisierung der Maßnahme auf
Flurstück 128/4	5	Flurstück 128/4
Flurstück 130/4	8	Flurstück 130/4
Flurstück 131/3	12	Flurstück 131/3
Flurstück 132/4	8	Flurstück 132/4
Flurstück 134/8	3	Flurstück 134/8
	3	Flurstück 130/4
Flurstück 134/9	6	Flurstück 134/9

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Die Obst-

bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbaumpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

3.2 Alternative Maßnahme - Heckenanpflanzung

Ausnahmsweise ist auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu den Obstbaumpflanzungen bzw. in Kombination mit Obstbaumpflanzungen eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Heckenanpflanzungen sind vorzugsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze durchzuführen. Je festgesetzter Obstbaumpflanzung sind 25 m² Heckenfläche zu erstellen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 - 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:

Sträucher, verschult, Höhe 125-150 cm:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*),

Strauch-Rosen (*Rosa* in Arten),

Strauch-Weiden (*Salix* in Arten),

Strauch-Hasel (*Corylus avellana*),

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),

Roter Hartriegel (*Cornus sanguineum*),

Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*),

Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),

Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*).

Die Ergänzung der Artenliste durch heimische und standortgerechte Laubgehölze ist zulässig.

Ursprünglich B-Plan Nr.3.1 (2.Änderung) (SO –W+FW 1, 4, 5 inkl. angrenzende Grünflächen)

1. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Flurstück	Anzahl Obstbaum- pflanzungen	Realisierung der Maß- nahme auf
Flurstück 128/4	5	Flurstück 128/4

Ursprünglich B-Plan Nr.9 (inkl.1.Änderung) (SO –W+FW 15, 16 inkl. angrenzende Grünflächen)

III. 2 GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

1. Allgemeine Festsetzung:

- 1.1 Im östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für Anpflanzungen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Somit soll dazu beigetragen werden, einen harmonischen Übergang von Bebauung in umgebende Landschaft zu erwirken. Für die Flächen sind die unter Pkt. III.3 genannten Arten für das Anpflanzen einer mindestens 3-reihigen Hecke zu verwenden. Analog gelten die Vorgaben für Pflanzabstände und Pflanzqualitäten.
- 1.2 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

- 1.3 Entlang des Geh- und Radweges sind im Abstand von 12 m Hochstämme zu pflanzen. Insbesondere sind zu verwenden Winterlinden, Stiel-Eiche, Roßkastanie und Sommerlinde. Die Hochstämme sind mit einem Mindeststammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, einzusetzen.
- 1.4 Fassadeneingrünung ist an den geschlossenen Wänden der Nebengebäude vorzusehen. Dabei sind vorzugsweise Kletterpflanzen zu verwenden: Geißblatt, Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Selbstklimmerwein, Blauregen.
- 1.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich der Sondergebiete SO W + FW 15 und 16, an der Lindenstraße, sind ausschließlich Laubgehölze der Arten Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) oder Hain-Buche (*Carpinus betulus*) zulässig. Für die einreihige Hecke sind zweimal verpflanzte (2xv) Heckenpflanzen mit Höhe von 125 bis 150 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände sind mit 0,60 m zu bemessen. Die Hecke ist in einer maximalen Höhe von 1,40m zulässig. Die Entwicklung der Hecke ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.
- 1.6 Je in Aussicht genommenem Grundstück ist ein Einzelbaum als Hochstamm der Art *Tilia cordata* in Arten und Sorten, Stm 18-20 cm, 3xv, anzupflanzen. Die Entwicklung der Einzelbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege abzusichern.
- 1.7 Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

2. **Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den Teilbereich A:**

Zum Ausgleich der Eingriffe auf der Teilfläche A werden innerhalb der Ortslage von Kalkhorst auf 1.250 m² ehemalige Kleingartenflächen als extensiv gepflegte Parkanlage entwickelt. Standortfremder und nichtheimischer Gehölz- und Staudenbewuchs wird von der Fläche entfernt. Danach wird die Ausgleichsfläche umgebrochen und mit Landschaftsrasen angesät. 20 % der Fläche sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,0 - 1,25 m vorzusehen. Es sind nur verschulte Sträucher mit einer Höhe von 100-125 cm zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind durch eine 3-jährige Entwicklungspflege anzuschließen. Die Landschaftsrasenfläche ist extensiv zu pflegen. Alternativ ist auch eine sukzessive Entwicklung der Rasenbereiche möglich.

3. **Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den Teilbereich B:**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Teilbereich B sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzbepflanzung vorzunehmen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanzpflanzungen auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,20x1,20 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten mit einer Höhe von 70-90cm und mindestens 3 Trieben zu verwenden:

Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Hasel (*Corylus avellana*),
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
 Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
 Hunds-Rose (*Rosa canina*),
 Paffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

In Abständen von 20 m sind versetzt Überhölzer zu pflanzen. Dafür sind 2xv Heister mit einer Höhe von 200-250 cm zu verwenden. Folgende Arten sind vorzusehen:
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Hänge-Birke (*Betula pendula*).

**Ursprünglich B-Plan Nr.12 (3.Änderung)
 (SO –W+FW 8,9,10 inkl. angrenzende Grünflächen)**

**III.3 GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND
 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
 NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a in Verbin-
 dung mit § 135a BauGB)**

**1. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Anpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m – 1,25 m einzuhalten.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

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

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

Sträucher – 125/150 cm.

Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Weißbirke (*Betula pendula*)

Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Weiden (*Salix ssp.*)

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*)

Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenspezies

Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*)

- 1.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste unter 1.1 vorzusehen. Vorhandene und im B-Plan für die Erhaltung festgesetzte Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen.

Die mit 5 m Breite festgesetzten Heckenpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen von

- 1.3 Die mit 3 m Breite festgesetzten Heckenpflanzungen sind 3-reihig auszubilden. Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00m zu bemessen. Auf Bäume 1. Ordnung soll verzichtet werden. Alle 10,00 m ist ein Baum zweiter Ordnung zu verwenden.
- 1.4 Entlang der Erschließungsstraßen sind Einzelbäume als Hochstamm zu pflanzen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Es sind Pflanzqualitäten wie in obiger Gehölzliste vorzusehen.

IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale wurde in die Planzeichnung übernommen.

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist zu erhalten bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitonsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

3. BODENSCHUTZ

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemein-

heit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

4. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

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

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

- 5.1 Gemäß § 39 (5) Satz 1 ist es verboten die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt werden.
- 5.2 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln und/ oder Amphibien bzw. Reptilien sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen. Ansonsten ist die Durchführung einer Überprüfung im Einzelfall notwendig.
- 5.3 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere auf den Gräben zu entfernen.
- 5.4 Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.
- 5.5 Vor Um- oder Anbauarbeiten an den Bestandsgebäuden sind diese hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrüter zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder sonstigen Bautätigkeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Abriss- bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.
Die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser nach BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)) besonders bzw. streng geschützten Arten dürfen nach § 42 Abs. 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 193), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)) nicht beschädigt oder zerstört werden. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von Verboten des § 42 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Natur-

schutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18263 Güstrow, beantragt werden.

- 5.6 Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind den bauausführenden Firmen aktenkundig zu machen.
- 5.7 Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Sollte sich eine Anforderung aus den Einzelfallüberprüfungen ergeben, sind entsprechende Maßnahmen bei Erfordernis festzulegen, um den Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG gerecht zu werden.

6. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgebietes im Plangebiet vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen übernommen.

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

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

7. RAD-, REIT- UND WANDERWEGE

Entlang der Gemeindestraße "Lindenstraße" wurden auf Grundlage des Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg überregionale Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die überregional bedeutsamen Radwege des Tourismusverbandes M-V "Westlicher Backstein-Rundweg" und "Ostseeküsten-Radweg". Diese wurden nachrichtlich in die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

8. VERFAHREN ZUR NEUREGELUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 6. November 2012 mit, dass sich das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstücks 67/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Schwansee, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirt-

schaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes befindet. Das aufgeführte Flurstück ist Bestandteil des Bodenordnungsverfahrens Neuenhagen-Harkensee.

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

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

10. ENTWICKLUNGSPFLEGE

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

11. LAGE BAULICHER ANLAGEN

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Wurzelbereiches der geplanten Obstbaumpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, nicht errichtet werden. Innerhalb des Gebietes WA4 dürfen bauliche Anlagen nur außerhalb der Wurzelbereiche, der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, errichtet werden.

12. SCHUTZ DER ZU ERHALTENDEN BÄUME

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sind die allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, u.a. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, einzuhalten.

13. SICHERUNG DER REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Zuordnung und Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer.

Zusätzlich zur Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen die Eintragung von Baulasten für diese festgesetzten Flächen.

14. AUSGLEICH UND ERSATZ FÜR DAS BISHER PLANUNGSRECHTLICH NOCH NICHT GEREGLTE GRUNDSTÜCKE BZW. GRUNDSTÜCKSTEILE 143/27, 143/28, 143/24.

Für die Grundstücke ist unter Berücksichtigung des internen Ausgleichsumfangs der jeweilige externe Ausgleichsumfang vor Satzungsbeschluss abzusichern.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes bieten sich Obstbaumpflanzungen und alternativ Heckenpflanzungen zum östlichen Grundstücksrand an. Alternativ sind landschaftsgestaltende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorzusehen und durch Bereitstellung der Grundstücksflächen abzusichern.

BEGRÜNDUNG

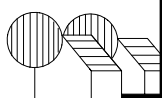
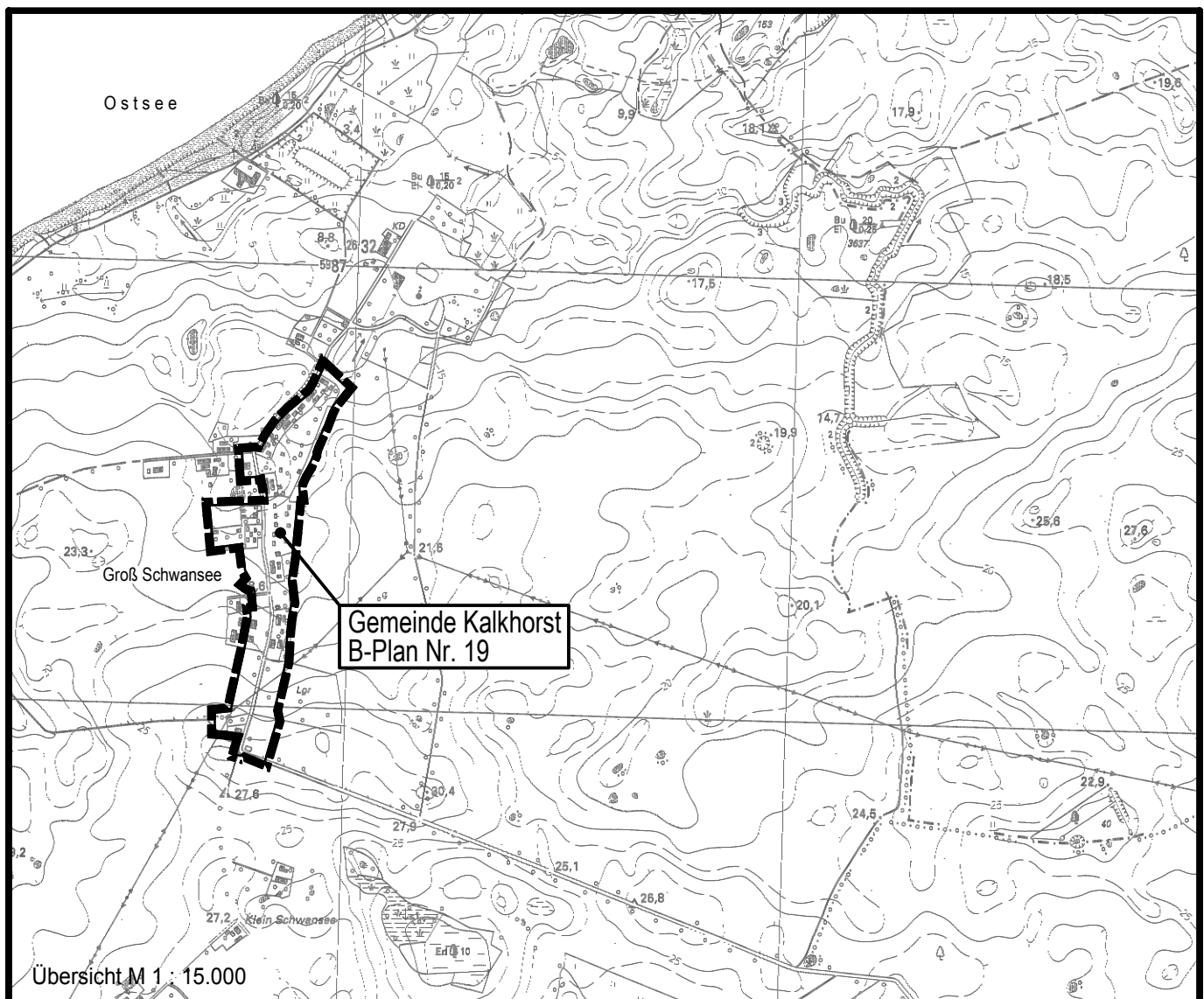
ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19

DER GEMEINDE KALKHORST

"ORTSLAGE GROß SCHWANSEE"

GEMÄß § 13a BauGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 04. Juni 2013

ENTWURF

**Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19
der Gemeinde Kalkhorst "Ortslage Groß Schwansee"
gemäß § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<u>TEIL 1</u>	<u>Städtebaulicher Teil</u>
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst	3
2. Allgemeines	4
2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Rechtsgrundlagen	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
4. Planungsgrundlagen	9
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
4.3 Flächennutzungsplan	13
4.4 Schutzgebiete	14
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
6. Planerische Zielsetzungen	17
6.1 Bebauung/ Nutzung	17
6.2 Verkehr	20
6.3 Ver- und Entsorgung	21
6.4 Immissionsschutz	25
7. Verfahrensdurchführung	26
8. Festsetzungen im Einzelnen	29
8.1 Art der baulichen Nutzung	29
8.2 Maß der baulichen Nutzung	30
8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	31
8.4 Größe der Baugrundstücke	32
8.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	33
8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	33
8.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen	34
8.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	34
8.9 Höhenlage	34
8.10 Verkehrsflächen	35
8.11 Grünordnerische Festsetzungen	35
8.12 Flächennutzungen	36
8.13 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	36
9. Flächenbilanz	46
10. Auswirkungen der Planung	47

11.	Hinweise	47
11.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	47
11.2	Munitionsfunde	48
11.3	Bodenschutz	48
11.4	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	48
11.5	Artenschutzrechtliche Belange	48
11.7	Rad-, Reit- und Wanderwege	50
11.8	Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse	50
11.9	Belange des Artenschutzes	50
11.9	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	51
11.10	Entwicklungspflege	51
11.11	Lage baulicher Anlagen	51
11.12	Schutz der zu erhaltenden Bäume	51
11.13	Sicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	51
TEIL 2	Belange des Natur- und Artenschutzes	52
1.	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	52
1.1	Vorbemerkung	52
1.2	Gesetzliche Grundlagen	52
1.3	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	53
1.4	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	55
1.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	60
1.	Beschluss über die Begründung	62
2.	Arbeitsvermerke	62

TEIL 1**Städtebaulicher Teil**

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an. Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. In der Gemeinde leben 1.859 Einwohner (Stand: 30.06.2010). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

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

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

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

Der Ortsteil Groß Schwansee liegt direkt an der Ostsee.

Es besteht das Ziel, Groß Schwansee zu einem Erholungs- und Tourismusstandort zu entwickeln. Dazu hat die Gemeinde bereits Bebauungspläne aufgestellt; die Umsetzung erfolgt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 um das Schloss Groß Schwansee hat sich mit dem Park positiv entwickelt. Weitere Ressour-

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

Neben der Entwicklung als Erholungs- und Tourismusstandort soll die Wohnnutzung im Ort erhalten und entwickelt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 bestehen in

- Zulässigkeit von Ferienwohnen neben dem dauerhaften Wohnen,
- Überprüfung der weiteren Erhaltung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den für die Ortslage typischen Parametern.

2. Allgemeines

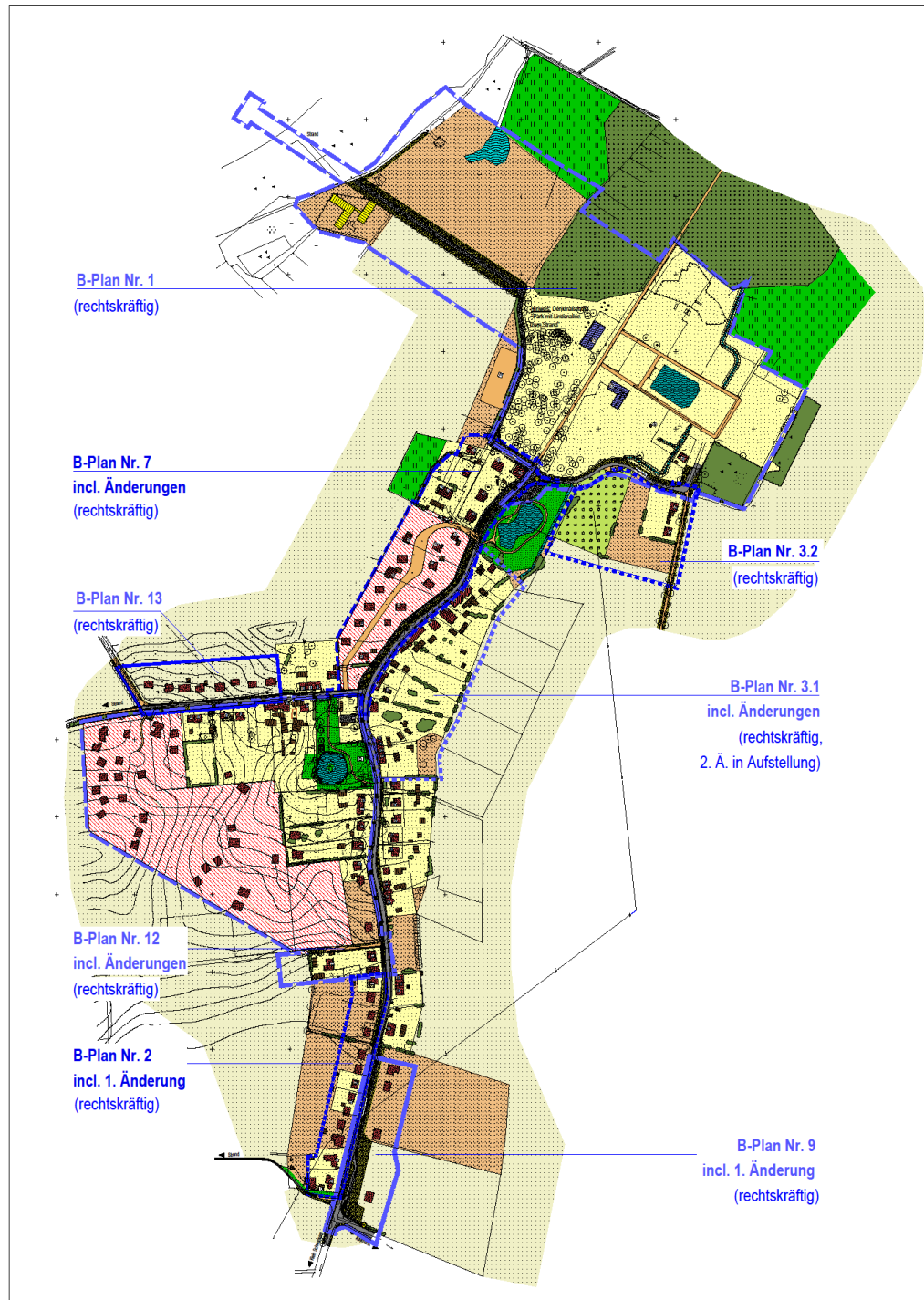
2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich in der bebauten Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst. Es erstreckt sich beidseitig der Lindenstraße.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne entlang der Lindenstraße, ebenso eine bislang unbeplante Fläche östlich der Lindenstraße. Es handelt sich somit größtenteils um die Überplanung vorhandener bzw. planungsrechtlich vorbereiteter städtebaulicher Strukturen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne überplant:

- B-Plan Nr. 2 (teilweise überplant)
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 (komplett überplant)
- B-Plan Nr. 3.1 (komplett überplant)
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 (komplett überplant)
- 2. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 (derzeit in Aufstellung - komplett überplant)
- B-Plan Nr. 9 (komplett überplant)
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 (komplett überplant)
- B-Plan Nr. 12 (teilweise überplant)
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 (teilweise überplant)
- 3. Änderung des B-Planes Nr. 12 (teilweise überplant)
- 4. Änderung des B-Planes Nr. 12 (teilweise überplant).



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 wird eingegrenzt

- im Nordwesten: von der Lindenstraße und der innerörtlichen Grünfläche südlich des Seeweges,
- im Nordosten: von landwirtschaftlicher Fläche (Grünfläche),
- im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker) und Grünfläche,
- im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker),
- im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker) und der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lindenstraße Nr. 25 sowie den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken am Ahornweg und der Grünfläche am Regenrückhaltebecken.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

2.2 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Kartengrundlage-einer ALK- gefertigt, die durch das Katasteramt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Str. 76, 23970 Wismar, gefertigt wurde und durch den ZVG für die Bearbeitung an die Gemeinde Kalkhorst gereicht wurde (Mai 2013).

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

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

Der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Darüber hinaus wurden Darlegungen in Anlagen zur Begründung vorgenommen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung im Einzelfall vorgenommen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kalkhorst hat in der Ortslage Groß Schwansee bereits einige Bebauungspläne aufgestellt.

Im Zuge der Umsetzung hat sich ergeben, dass nicht sämtliche Grundstücke in der Nutzung beansprucht werden, wie festgesetzt. So sind in Teilen der WA-Gebiete Ferienutzungen vorhanden. In Teilen von Mischgebieten sind auch Ferienwohnungen und Ferienhäuser vorhanden. Andererseits bestehen Mischgebiete mit Reserven für bauliche Nutzung, in denen eine bauliche Nutzung noch vorgesehen ist. Hier soll neben Wohnnutzung auch eine Beherbergungsnutzung für Ferienhäuser und Ferienwohnungen geschaffen werden.

Gemäß BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Unter Berücksichtigung einer detaillierten Bestandsaufnahme hat die Gemeinde das Ziel formuliert, eine gesamtheitliche und für Bereiche beidseits der Lindenstraße geltende Bauleitplanung aufzustellen. Dabei werden die bisher erreichten Ziele und Festsetzungen überprüft. Ein neuer Anforderungskatalog wird bestimmt. Die Gemeinde schafft eine rechtsverbindliche Grundlage unter Berücksichtigung der Prüfung der örtlichen Situation und der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben.

Die Gemeinde liegt gemäß RREP in einem Tourismusschwerpunkt- und sieht in der Berücksichtigung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Ortsteil Groß Schwansee eine diesbezügliche Stärkung. Die Bedeutung und Funktion der Ortslage Groß Schwansee als Siedlungsstandort soll erhalten werden und qualitativ weiterentwickelt werden.

Somit ist eine Überplanung von Bereichen im Ortsteil Groß Schwansee vorgesehen, die mit einem entsprechenden Gebietstypus die Ferienwohnnutzung neben den bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zulässt.

Die Hauptkapazitäten des Wohnens finden sich in der Ortslage Kalkhorst.

Um das Planungsziel der Gemeinde zu erreichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst notwendig. Die Planung berücksichtigt eine Verallgemeinerung der bisherigen Festsetzungen zum Planungsrecht und zur Gestaltung, so dass für die gesamte Ortslage Groß Schwansee eine einheitliche Entscheidungsgrundlage besteht. Bezug genommen wird auch auf die neue Gestaltungssatzung für die Ortslagen der Gemeinde Kalkhorst.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 19 wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 19 erfolgt nach den Vorgaben des BauGB; hier speziell als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Anhaltspunkte für die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen bieten die in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten Belange. Diese sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen - so auch mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 19. Während des Aufstellungsverfahrens wurden in einer Stellungnahme der Öffentlichkeit Bedenken zum Bedarf an Wohnbauflächen sowie zum Bedarf an Ferienwohnflächen geäußert. Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass Wohn- und Ferienhäuser in Zukunft leer stehen werden. Gerade der Ortsteil Groß Schwansee gilt als beliebter Wohnstandort (dies ist auch durch die Wohnungs- und Bevölkerungszahlen belegt). Ebenso erfreut er sich der Beliebtheit der Urlauber/ Feriengäste, die bereits vorhandene Ferienunterkünfte gern annehmen. Es handelt sich zudem um eine Mutmaßung, dass die Wohn- und Ferienhäuser kurzfristig leer stehen werden. Die Gemeinde hält an der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 weiterhin fest. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB ist gewährleistet.

Der vorliegende Bebauungsplan dient künftig als Grundlage für die geplante Bebauung gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Groß Schwansee und erstreckt sich beidseitig der Lindenstraße. Es wird auf die konkreten Ausführungen in den nachfolgenden Punkten dieser Begründung verwiesen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 überlagert sich zeitlich mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst, welche einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 einnimmt. Nach Lage der Dinge ist davon auszugehen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 Rechtskraft erlangt, bevor der Bebauungsplan Nr. 19 Rechtskraft erlangt. Deshalb wird die Wahl des Verfahrens gewählt. Mit der Überplanung des Gebiets mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird die Art der baulichen Nutzung gemäß den Planungszielen der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Groß Schwansee in veränderter Form festgelegt.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Gemeinde Kalkhorst werden u.a. folgende Ziele benannt:

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPiG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

RREP 3.1.1 Ländliche Räume

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

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft ins-

besondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst.

Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Hakenbäkniederung“ sowie zum FFH-Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald“ ausgewiesen.

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

RREP 3.1.4 Landschaftsräume

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

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.

RREP 3.1.3 Tourismusräume

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

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

RREP 4.1 Siedlungsstruktur

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

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

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohn-

bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. **(Z)** ...

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

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

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

RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

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

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

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

RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz

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

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

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

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

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

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

Gewichtung der Vorbehaltsgebiete

Gemäß RREP sind Vorbehaltsgebiete Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß RREP ist das Vorbehaltsgebiet somit in der Abwägung mit einem hohen Gewicht zu berücksichtigen. Genauso trifft das RREP jedoch für Groß Schwansee und Umgebung die Festlegung eines Tourismus-Schwerpunktraumes als Vorbehaltsgebiet. Hier ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Tourismus ist also gleichermaßen zu beachten wie das Vorbehaltsgebiet Naturschutz. Gemäß RREP richtet die Gemeinde die Entwicklung der Wohnbauflächen auf ihren Eigenbedarf aus und nutzt hier quasi innerörtliche Baulandreserven. Sie folgt damit dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Flächensparendes Bauen wird angestrebt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Zur Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird auf die Landesplanerische Beurteilung verwiesen.

Landesplanerische Beurteilung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt die landesplanerischen Hinweise in seiner Stellungnahme vom 01. November 2012 zum Vorentwurf mit. Es wird darauf hingewiesen, dass die landesplanerischen Hinweise nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ersetzen.

Die raumordnerische Bewertung wird mitgeteilt:

"Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger

Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismus-schwerpunktraum und vor allem entlang der Küste teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2011 konnten in der Gemeinde Kalkhorst 1.834 Einwohner registriert werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 ermöglicht der Gemeinde Kalkhorst die vorhandene Bebauung zu sichern, zu ordnen und zu verdichten. Insofern nutzt die Gemeinde Baulücken zur Verdichtung von Siedlungsflächen und gibt der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM).

Das derzeitige Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen soll zugunsten der Ferienwohnungen verändert werden. Damit entspricht die Gemeinde Kalkhorst dem raumordnerischen Erfordernis in Tourismusschwerpunkträumen touristische Angebote zu sichern, qualitativ zu verbessern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) RREP WM).

Durch die Festsetzungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen kann die Gemeinde Kalkhorst Einfluss auf die Architektur der Gebäude nehmen und somit eine orts- und dorftypische Bauweise umsetzen. Diese trägt einerseits zur Erhaltung der gewachsenen städtebaulichen Struktur und andererseits zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes bei (vgl. Pkt. 4.2 (1) RREP WM)."

Eine Beurteilung der Kapazitäten des Wohnens/ Ferienwohnens wird mit dem Entwurf vorgenommen.

4.3 Flächennutzungsplan

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

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

Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Darstellungen getroffen:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- örtliche Hauptverkehrsstraßen.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird somit der Teilflächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht erfolgt. Die Gemeinde trifft hier planungsrechtliche Regelungen für die Ortslage Groß Schwansee dahingehend, dass neben dem Wohnen das Ferienwohnen in untergeordnetem Maßstab Berücksichtigung finden kann. Die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bezeichneten Planungsgrundsätze und Belange werden mit

der vorliegenden Planung nach wie vor beachtet, wobei die Belange der Freizeit und Erholung verstärkt berücksichtigt werden.

4.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete

Nördlich der Ortslage Kalkhorst sind folgende Gebiete zu finden:

- FFH- Gebiet: "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) in einer Entfernung mehr als ca. 650-700m vom Plangebiet; vor Groß Schwansee gehören nur die Wasserflächen zum FFH-Gebiet.
- Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

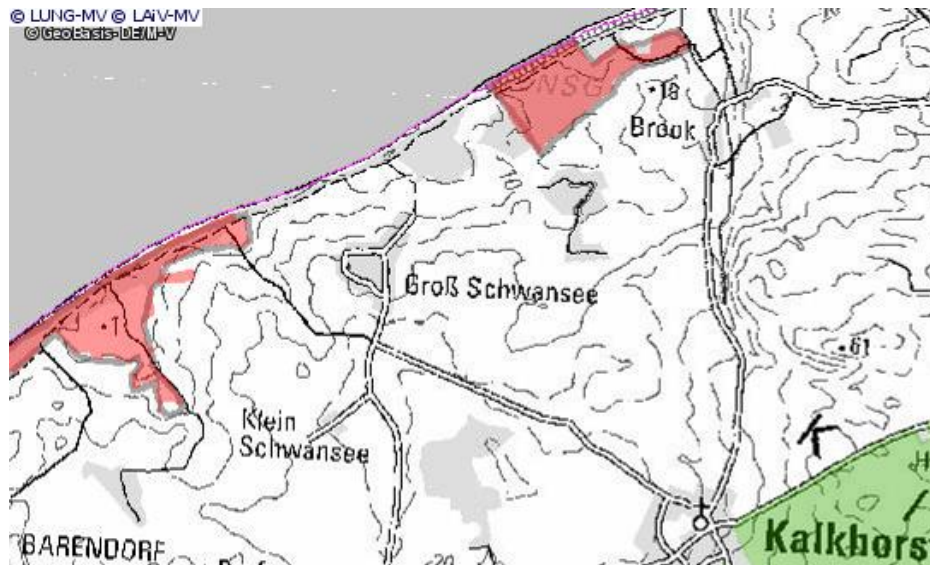


Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de: FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der Umgebung der Ortslage Groß Schwansee sind folgende Naturschutzgebiete/ Landschaftsschutzgebiete zu finden.

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



Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de:
NSG (rot) und LSG (grün)

Geschützte Biotope/ Alleen

In der Ortslage Groß Schwansee sowie ihrer näheren Umgebung sind folgende geschützten Biotope/ Alleen zu finden:

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

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

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten sowie der Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet erstreckt sich beidseitig der Lindenstraße. Die Lindenstraße bildet die Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung in der Ortslage Groß Schwansee. Die Ortslage ist nur von Süden her über das Straßennetz erreichbar.

Im Norden befindet sich das Schlossgut Groß Schwansee, welches heute als Hotelanlage genutzt wird. Über eine fußläufige Verbindung ist dann bereits der nahe Ostseestrand zu erreichen.

Entlang der Lindenstraße sind alte Lindenbestände nur im nördlichen und südlichen Teil dieser Straße zu finden.

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

Groß Schwansee verfügt in der Lindenstraße und im Seeweg über einen hohen Anteil historischer Bausubstanz. Die häufig vorkommenden Gutsarbeiterhäuser (Mehrfamilienhäuser) sind hinsichtlich der Fassadengestaltung oft unterschiedlich, was das optische Erscheinungsbild im Straßenraum stört.

Einen weiteren typischen Gebäudetyp bilden die DDR-Gebäude der 70-er Jahre mit hohem Sockel und steilen Satteldächern. Die Fassaden sind verputzt; als typische Dachziegelfarbe treten rote bis braune Farbtöne auf.

Die jüngeren Gebäude sind teilweise an die historischen Mecklenburger Gebäude angepasst, allerdings neigen die Grundrisse eher zu quadratischen Formen. Es treten außerdem verschiedenste Dachformen und Gebäudetypen auf. Um die gestalterischen Anforderungen zu dokumentieren, hat die Gemeinde Kalkhorst eine Ortsgestaltungssatzung aufgestellt; diese dient der Steuerung der baugestalterischen Entwicklung in der Gemeinde und ihren Ortsteilen. Nach Fusion mit der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst zur Gemeinde Kalkhorst wurden auch die gestalterischen Zielvorgaben für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst übernommen. Somit besteht eine einheitliche Gestaltungsvorgabe für das gesamte Gemeindegebiet.

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

Die straßenbegleitenden Bebauung entlang der Lindenstraße ist im nördlichen Teil der Ortslage um hinter liegende Bebauung ("Bebauung in der zweiten Reihe") ergänzt. Die Bebauung der hinteren Grundstücksflächen im nördlichen Plangebiet ist bereits mit dem B-Plan Nr. 3.1 (inklusive Änderung) zulässig. Der Charakter des Straßendorfes wird trotzdem gewahrt. Das typische Merkmal, nämlich die Reihung der Bebauung entlang der Straße, bleibt gewahrt, da die hinter liegende Bebauung in der 2. Reihe über private Stichwege von der Hauptschließungsstraße erschlossen wird.

Größtenteils ist das Plangebiet bereits mit rechtskräftigen Bebauungsplänen beplant, die somit die Grundlage für die planungsrechtlichen Zulässigkeiten bilden.

Unbeplant ist der Bereich östlich der Lindenstraße zwischen Grundstück Nr. 20 und Grundstück Nr. 56.

Da sich zeigte, dass in der Ortslage Groß Schwansee neben der Wohnnutzung auch die Ferienwohnnutzung auf Grund der Lage in Ostseennähe etabliert hat, wurde für die Ortslage Groß Schwansee für die bestehende Bebauung an der Lindenstraße eine Bestandsaufnahme vorgenommen. Anhand des Bestandes ergibt sich, dass etwa 20 % der straßenbegleitenden Gebäude mit Ferienwohnungen belegt sind und 80 % des vorhandenen Bestandes dem Wohnen dienen. Es ist somit eine gemischte Nutzung vorhanden, die aus Ferien- und Dauerwohnungen besteht.

Im Zusammenhang mit dem Wohnen und dem Ferienwohnen wurde eine Überprüfung des Bestandes an der Lindenstraße in Kalkhorst vorgenommen.

Danach ergibt sich eine Durchmischung zwischen Wohnen und Ferienwohnen. Dabei liegt der Anteil an Ferienwohnungen bei 24 WE und der Anteil an Dauerwohnungen bei 116 WE.

6. Planerische Zielsetzungen

6.1 Bebauung/ Nutzung

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich sehr intensiv mit den Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung zur Art der Nutzung im Gebiet von Groß Schwansee beschäftigt. Die Gemeinde befindet sich an der Ostsee. Der Ort Groß Schwansee befindet sich unmittelbar an der Ostsee. Es handelt sich um ein ehemaliges Gutsdorf. Der Bereich liegt im Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP. Die unterschiedlichen Potentiale sollen genutzt. So soll auch in diesem Ort eine entsprechende Stärkung des Fremdenverkehrs erfolgen.

Der Tourismus an der Ostsee ist aus der Tradition heraus vorhanden. Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Ausweisung als Erholungsort und stellt dort entsprechend Untersuchungen auf. Ausgehend vom Aufschwung des Badetourismus zu Beginn des 19. Jahrhunderts und der damit entstehenden Seebäder und Erholungsorte wurde auch die Ostseeküste insgesamt touristisch zunehmend erschlossen. Bereits traditionell ist eine Durchmischung von Wohnen und Fremdenverkehr in den touristisch geprägten Orten/Ferienorten vorhanden. Das Planungsziel für den Ort Groß Schwansee ist die Stärkung als Erholungs- und Tourismusstandort neben der Stärkung als Siedlungsstandort.

Es wurden bereits Bebauungspläne für dieses Ziel aufgestellt. Bislang ist das Ferienwohnen planungsrechtlich im B-Plan Nr. 12 westlich an den eigentlichen Ort anschließend, westlich der Lindenstraße vorbereitet. In den B-Plänen entlang der Hauptachse des Ortes (Lindenstraße) sind WA-/MI-Nutzungen bislang vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung sind Ferienwohnungen neben der planungsrechtlich vorbereiteten Nutzung entstanden. Ziel ist nun, die mit den derzeit rechtskräftigen B-Plänen zulässigen Nutzungen zu erweitern. Die Feriennutzung soll als zulässig geregelt werden. Die Vorteile der Nutzungsmischung sollen genutzt werden. Der Ort soll attraktiver werden durch Wohnen und weitere dauerhafte Nutzungen. Zeitweise unbewohnte Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind hier integriert und werden nicht als „Leerstand“ massiv wahrgenommen. Somit ist keine Verödung der Siedlungsstrukturen außerhalb der Hauptbelegungszeiten gegeben.

Das Plangebiet erstreckt sich beidseitig der Lindenstraße und wird in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert.

Hauptziel der künftigen Entwicklung des Ortsteils Groß Schwansee, definiert in der jüngsten Planung der Gemeinde (B 19, Planstand: Vorentwurf) und beidseitig der Lindenstraße, ist die planungsrechtliche Sicherung des Wohnstandortes mit der Zulässigkeit von Ferienwohnen und einer ortsbildverträglichen Verdichtung der Bebauung in den noch vorhandenen Baulücken.

Durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen wird einer Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt. Dies entspricht dem Grundsatz der sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne entlang der Lindenstraße; ebenso eine bislang unbeplante Fläche östlich der

Lindenstraße. Die Lage der überbaubaren Flächen ist mit Baugrenzen/Baulinien festgesetzt. Damit wird die straßenbegleitende Bebauung gesichert; im nördlichen Teil eine Bebauung mit kleinen Einzelhäusern auf den rückwärtigen Grundstücken ermöglicht. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich an den Festsetzungen der überplanten Ursprungsbebauungspläne. Innerhalb des bislang unbeplanten Bereiches werden die überbaubaren Flächen ebenfalls so festgesetzt, dass eine straßenbegleitende Bebauung zu errichten ist. Die bereits vorhandenen Gebäude werden entsprechend beachtet. Die gewachsene städtebauliche Struktur wird mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 19 hinreichend beachtet. Im nördlichen Teil des B-Planes Nr. 19 ist die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit kleinen Einzelhäusern möglich. Diese Bebauungsmöglichkeiten wurden bereits mit dem B-Plan Nr. 3.1 inklusive seiner Änderungen begründet und mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 19 übernommen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes und gar der Verlust des unverwechselbaren Gesamtbildes der Ortslage Groß Schwansee wird durch den Bebauungsplan Nr. 19 nicht begründet. Die Siedlungsstruktur ist nicht allein auf die Bebauungsstruktur zurückzuführen. Die Verteilung der Bevölkerung im Raum wird nur geringfügig mit der vorliegenden Planung geändert. In Bezug auf die bereits planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung werden die Bebauungsmöglichkeiten lediglich ergänzt. Die Art der Nutzung wird hier geändert, nunmehr werden die bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen um das Ferienwohnen ergänzt. Weiterhin wird aufgeführt, dass die Planung der Siedlungsstruktur auf mehreren Ebenen vorgenommen wird; wie Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung und Flächennutzungsplan der Gemeinde. Hierzu verweist die Gemeinde auf die positive Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden B-Plan Nr. 19. Im weiteren liegt es im planerischen Ermessen der Gemeinde, welche städtebaulichen Ziele durch die Gemeinde verfolgt werden. Die Gemeinde hat hierbei die Möglichkeit, ihre eigenen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen unter Beachtung der raumordnerischen Zielsetzungen umzusetzen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass nur ein Teil der Ortslage Groß Schwansee als Straßendorf einzuordnen ist. Würde die Gemeinde nur auf den Erhalt der vorhandenen und historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen abstellen, wären jegliche Entwicklungsmöglichkeiten in diesem fremdenverkehrlich gut entwickelten Bereich genommen.

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

Die Planungsziele der einzelnen Bebauungspläne sollen im Wesentlichen um die Ferienwohnnutzung erweitert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherigen Planungsziele der einzelnen, zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen im Wesentlichen um die Ferienwohnnutzung erweitert werden. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen werden somit um die Ferienwohnnutzung erweitert. Je nach Zurückliegen des Zeitpunktes des Inkraft-Tretens der einzelnen Bebauungspläne sind die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen bzw. die ausgeübten Nutzungen in Bezug auf das Planungsschadensrecht maßgeblich (sh. städtebauliche Bestandsaufnahme sowie planungsrechtliche Gegebenheiten). Die Gemeinde weist darauf hin, dass bereits derzeit eine Durchmischung

der Nutzungen mit dem Ferienwohnen vorhanden ist. Dieser Bestand wird durch die Planung der Gemeinde entsprechend geregelt und legitimiert.

Zur Verträglichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen wird auf den Pkt. 6.4 dieser Begründung verwiesen.

Die zu erwartenden zusätzlichen Kapazitäten durch den Bebauungsplan Nr. 19 belaufen sich auf etwa 48 Personen. Eine zusätzliche Bebauung wird für die Bereiche (SO 5/ W+FW) und zum Teil in SO12/W+FW) ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Bebauung sind

- im (SO 5/ W+FW), 2 Einzelhäuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten (WE) möglich
- im SO12/W+FW) etwa vier 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 WE möglich.

Bei einer angenommenen Belegung von 4 Personen je Wohneinheit würden zusätzliche Kapazitäten für 48 Personen ergeben.

Die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen, First- und Traufhöhen bleiben unverändert. Daher werden die Nutzungsänderungen von:

- Wohnen/ Mischgebiete in
- Wohnen/ Ferienwohnen

voraussichtlich kaum quantifizierbare, betriebsbedingte Auswirkungen bewirken. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes. Die eventuell, intensivere Nutzung in den Sommermonaten durch Touristen - im Vergleich zu den Anwohnern - wird durch eine geringere Frequentierung des Strandes durch Touristen außerhalb der Saison „ausgeglichen“. Somit sind die Auswirkungen der veränderten Planungsziele den Auswirkungen der bisherigen Planungsziele etwa gleichzusetzen.

Mit der Festsetzung des vorgenannten Gebietstypus geht einerseits die Reduzierung der Wohnkapazitäten einher, andererseits ein Plus an Ferienwohnungen/Ferienhäusern. Hiermit soll die Entwicklung als Erholungs- und Tourismusstandort der Gemeinde gefestigt werden. Die Ortslage Groß Schwansee bietet durch die Lage - in der Nähe der Ostsee günstige Voraussetzungen. Innerhalb der gewachsenen Ortslage kann hier eine Verknüpfung von Wohnen und Ferienwohnen erreicht werden. Um dieses Planungsziel der Gemeinde zu erreichen, ist die Aufstellung des vorliegenden B-Planes Nr. 19 nötig. Der B-Plan Nr. 19 dient sowohl der Stärkung der Wohnfunktion als auch der Festigung als Erholungs- und Tourismusort an einem beliebten Wohnstandort und Ferienort, der Wohn- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung und stabilen Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, den Anforderungen an kostensparendes Bauen aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 1, 2 BauGB), ebenso den Belangen der Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB). Im Zuge der Umsetzung der rechtskräftigen Pläne hat sich ergeben, dass nicht sämtliche Grundstücke in der Nutzung beansprucht werden, wie festgesetzt. So sind in Teilen von WA und MI Ferienhäuser/Ferienwohnungen vorhanden. Da die Gemeinde gemäß RREP in einem Tourismusschwerpunktraum liegt, sieht sie in der Berücksichtigung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Ortsteil Groß Schwansee eine diesbezügliche Stärkung. Weiterhin soll die Funktion und Bedeutung von Groß Schwansee als Siedlungsstandort erhalten bleiben.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung inkl. Geschossigkeit und Höhenentwicklung werden Festsetzungen getroffen, die den örtlich vorhandenen Bestand aufgreifen und beachten.

Gebiet im nördlichen Teil (östlich der Lindenstraße sowie westlich der Lindenstraße und südlich des Seeweg (Fläche im Kreuzungsbereich))

Die Art der baulichen Nutzung ist für das Wohnen i. S. eines Allgemeinen Wohngebiets sowie für das Ferienwohnen vorgesehen.

Der bauliche Bestand direkt an der Lindenstraße soll erhalten werden.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen mit kleinen Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten bebaut werden können, wobei die Grünflächen teilweise als Gartenland beachtet werden.

Auf der Fläche im Kreuzungsbereich ist beabsichtigt, eine gastronomische Einrichtung zu etablieren.

Gebiet im südlichen Teil (östlich und westlich der Lindenstraße) und Gebiet im zentralen Teil (östlich der Lindenstraße)

Der bauliche Bestand wird berücksichtigt, ebenso die bisherigen Festsetzungen der bislang wirksamen Bebauungspläne. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Wohnen i.S. eines Allgemeinen Wohngebiets (überwiegend) sowie für das Ferienwohnen vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen beachten den vorhandenen baulichen Bestand. Einige Gebäude liegen recht dicht an der Lindenstraße und bilden hier nicht den Bezugsmaßstab. Neue Bebauungsmöglichkeiten sollen als Einzel- oder Doppelhäuser straßenbegleitend mit einem größeren Abstand zur Straße entstehen, wie der größte Teil der Bestandsgebäude.

Gebiet im zentralen Teil (westlich der Lindenstraße)

Der bauliche Bestand wird berücksichtigt, ebenso die bisherigen Festsetzungen der bislang wirksamen Bebauungspläne.

Für den Bereich entlang der Lindenstraße ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Wohn- und gewerbliche Nutzung i.S. eines Mischgebietes (überwiegend) sowie für das Ferienwohnen vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen beachten den vorhandenen baulichen Bestand.

Im rückwärtigen Bereich sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 und seiner 1. Änderung zu beachten. Im Übergangsbereich zur Ferienhausnutzung soll die dauerwohnlige Nutzung neben der Ferienwohnnutzung und damit in Verbindung stehenden infrastrukturellen Nutzungen zulässig sein.

Grünflächen und Großbaumbestand

Die Grünflächen entlang des Grabens am östlichen Geltungsbereichsrand sowie die südliche Grünfläche sind zu erhalten bzw. entwickeln.

Die am südlichen Ortseingang von Groß Schwansee vorhandenen ortsbildprägenden Großbäume sind zu erhalten.

6.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebietes

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

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

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

Der Ortsteil Groß Schwansee kann nur von Süden über die Lindenstraße durch den Kfz-Verkehr erschlossen werden. Im Norden grenzt die Ostsee direkt an die Ortslage. Das Plangebiet wird durch die Anbindungen an die Lindenstraße erschlossen.

Entlang der Gemeindestraße "Lindenstraße" wurden auf Grundlage des Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg überregionale Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die überregional bedeutsamen Radwege des Tourismusverbandes M-V "Westlicher Backstein-Rundweg" und "Ostseeküsten-Radweg".

Interne Erschließung

Die Straßeneingangssituation wurde so gewählt, dass der hervorragende Gehölzbestand dauerhaft erhalten werden kann. Die Fahrbahn wurde entsprechend geteilt, so dass sie nun durch eine mittige Grüninsel, in der ein Teil der vorhandenen Allee am Ortseingang berücksichtigt ist, erhalten wird. Der Seeweg wurde im Rahmen der Dorferneuerung saniert. Die Straßenräume werden durch unterschiedliche Einfriedungen charakterisiert.

Die Ortslage ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich am Ortseingang, in der Dorfmitte und an der beidseitig aufgeweiteten Wendeanlage vor dem Schlosspark.

Die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich, bis auf die Anbindung der geplanten Bebauung östlich der Ortslage (B-Pläne Nr. 17.1 und 17.2). Die Grundstücke, die direkt an der Lindenstraße liegen, sind somit entsprechend über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Erschließung der hinter liegenden Grundstücke wird über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Ruhender Verkehr

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

6.3 Ver- und Entsorgung

Auf Grund der innerörtlichen Lage wird generell davon ausgegangen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist. Entsprechende vertragliche Regelungen sind zwischen Grundstückseigentümer/ Bauherren und Zweckverband Grevesmühlen zu treffen.

Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, welche entsprechenden Maßnahmen darüber hinaus erforderlich sind.

Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden. Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen

von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen.

Trinkwasserschutzzonen werden mit dem ausgewiesenen Plangebiet nicht berührt.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG M-V.

Das anfallende Schmutzwasser wird in der Ortslage Groß Schwansee zentral entsorgt, so dass auch für die Erweiterung der Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen ist.

In Groß Schwansee besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Über ein Abwasserpumpwerk wird das Schmutzwasser in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes gepumpt. Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung befinden sich Schmutzwasserleitungen. Die vorhandenen Grundstücke sind durch Grundstücksanschlüsse an diese Leitungen angebunden.

Aufgrund des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wird das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst in dem Klärwerk Dassow entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann nach Abschluss entsprechender Verträge über öffentliche Anlagen des ZVG gesichert werden.

Das Niederschlagswasser wird in der Ortslage Groß Schwansee zentral abgeleitet, so dass auch für die Erweiterung der Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen ist.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist somit als gesichert zu sehen. An der Vorgehensweise, die bisher stattfindet, ändert sich nichts.

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

Wird es im Rahmen der Erschließung erforderlich, neue Anschlüsse für Trink- und Abwasser zu verlegen und ist dafür die Öffnung von Straße oder Gehweg erforderlich, ist dafür die schriftliche Zustimmung des Straßenbaulastenträgers, hier der Gemeinde Kalkhorst, erforderlich.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuelle vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) 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 anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der Wasser- und Bodenverband teilte in seiner Stellungnahme vom 29. Oktober 2012 mit, dass dem vorgelegten Bebauungsplan (Stand Vorentwurf) zugestimmt wird. Anlagen des Verbandes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen. Die Beseitigung des Nie-

derschlagswassers erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Der Wasser- und Bodenverband geht davon aus, dass die Einleitmengen Bestandteil bereits erfolgter Einleitgenehmigungen sind.

Während des Planverfahrens werden die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Ableitung der anfallenden Abwässer geprüft. Informationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden dazu erbeten.

Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Kalkhorst" gewährleistet. Die Löschwasserversorgung in Groß Schwansee wird über natürliche und für diesen Zweck ausgebaute Gewässer gesichert. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert ist.

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über die Lindenstraße. Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Der Fachdienst Bauordnung und Planung, Sachgebiet Brandschutz, hat zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes keine Stellungnahme abgegeben, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass hier weder Anregungen noch Hinweise zu geben waren und diesbezügliche Belange nicht geltend zu machen sind.

Energie

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

Die Ortslage Groß Schwansee wird durch das Netz der E.ON e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Auf Grund des Bestandes geht die Gemeinde davon aus, dass ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON e.dis AG durch Erweiterung der Anlagen möglich ist.

Die E.ON edis AG hat in ihrer Stellungnahme vom 19. Oktober 2012 keine Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung geäußert.

Es wurde darauf hingewiesen, dass für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich sein wird.

Hinweise zur Bepflanzung mit Bäumen und zur Verlegung der Kabel wurden gegeben. Gesetzliche Regelungen und Vorschriften sind zu beachten.

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

Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG teilt mit Stellungnahme vom 8. Oktober 2012 mit, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind.

Telekommunikation

Groß Schwansee ist über die Knotenvermittlungsstelle Kalkhorst an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Im Plangebiet und in direkt angrenzenden Flächen befinden sich Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG. Die Leitungen sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Deutsche Telekom ist vor Baumaßnahmen zu beteiligen, damit eine genaue Einweisung zur Lage der Leitungen erfolgen kann, um somit Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden.

Diese Einweisung bezieht sich auf sämtliche Flächen, auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an den Anlagen der Telekom nicht zu beeinträchtigen.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig mindestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um eine Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger vornehmen zu können, um den rechtzeitigen Ausbau der Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können. Maßnahmen sind für den Antragsteller kostenpflichtig.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen mit dem Fernmeldeversorger zu führen, um keine Beeinträchtigungen der Leitungen zu erfahren.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschl. Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten.

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

Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger an der Lindenstraße bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Der Grundstücksbesitzer ist Abfallbesitzer gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung von belastetem Bodenaushub verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Bei Vorkommen bzw. Verdacht auf Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe, z.B. bei Abrissarbeiten, wird geraten, einen Sachverständigen hinzuzuziehen und ggf. ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

6.4 Immissionsschutz

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 6. November 2012 mit, dass im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe vorhanden sind, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt oder dem StALU angezeigt wurden.

Schutzwürdigkeit des Wohnens und des Ferienwohnens

Eine Durchmischung der Arten der Nutzung wird durch die Gemeinde in diesem Ort gewünscht. Es ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits eine Vermengung von Wohnen und Ferienwohnen vorhanden. Diese Art der Nutzung soll auch dauerhaft geregelt werden. Eine partielle B-Planzuordnung soll durch eine gesamtheitliche Betrachtung ersetzt werden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange der Behörde werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Der grundsätzliche Ansatz, Ferienhausgebiete mit Wohngebieten gleichzusetzen, wird auch betrachtet. Es ist auch auffällig, dass durchaus von Ferienhäusern aufgrund der Erholungsnutzung insbesondere abends andere Auswirkungen ausgehen können. Da hier jedoch der Gesichtspunkt der planungsrechtlichen Regelung des Bestandes, für den solche Auswirkungen nicht bekannt sind, erfolgt und keine umfassende Neubebauung, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass umfassende Konfliktsituationen nicht auftreten und belässt es bei ihren Festsetzungen.

Unter Bezug auf das OVG Greifswald, Urteil vom 11.07.2007, AZ 3L 74/06, ist davon auszugehen, dass die von den Nutzern der Ferienhäuser/Ferienwohnungen ausgehenden Lebensäußerungen von im Wohngebiet (beispielsweise WA) lebenden Personen im Rahmen der allgemeinen Gesetze hinzunehmen sind. Generell ist davon auszugehen, dass Lärmbelästigungen oder anstößiges Verhalten durch Ferienhausgäste/Ferienwohnungsgäste nur gelegentlich vorkommen und dieses auch unter Abwägung der Schutzwürdigkeit des Wohnens (hier in einem WA) hinzunehmen ist. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass hier keine unzumutbare Störung der Wohnruhe vorliegt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Gemeinsamkeiten der Ferienwohnungen mit Beherbergungsbetrieben (diese sind in WA-Gebieten ausnahmsweise und im MI-Gebiet allgemein zulässig) gegeben sind. Weiterhin hat die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Ausführungen, wonach die Ferienhausgebiete „empfindlicher“ eingestuft werden als WA und somit davon auszugehen ist, dass sie selbst keine größeren/höheren Belästigungen als 1 WA hervorrufen. Dies dient zur Begründung der oben genannten Darlegungen.

Die Aktivitäten sind wie aufgeführt auch als wohnspezifisch zu werten. Für Ferienwohnungen gelten im Wesentlichen gleichartige Aktivitäten wie für Wohnbebauung und umgekehrt.

Die Gemeinde wählt das Sondergebiet, da nur damit die Planungsziele erreicht werden können. Die Unzulässigkeit von Ferienhäusern und

Wohnungen in Baugebieten nach §§ 3 - 6 BauNVO basiert auf der Zulässigkeit der genannten Nutzungen in den jeweiligen Gebieten, welche abschließend und somit nicht erweiterbar (fehlende Rechtsgrundlage) gegeben ist. Die Gemeinde gelangt zu der Auffassung, dass ein Nebeneinander der Wohn- und Feriennutzung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die eine oder andere Nutzung hervorruft. Neben dem SO-Gebiet für Wohnen und Ferienwohnen gibt es auch klassische Sondergebiete nach § 10 BauNVO und klassische Wohngebiete. Die Festlegung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen in den Bereichen entlang der Lindenstraße trägt der touristisch interessanten Lage Rechnung und damit den Interessen der Allgemeinheit.

Durch die Festsetzung und Zulässigkeit von Wohn- und Feriennutzungen wird dem Anspruch an die Bebauung Rechnung getragen. Es wird davon ausgegangen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen, die durch die Durchmischung von Wohnungen und Ferienwohnungen entstehen können in der Ortslage nicht zu erwarten sind.

Schallschutz

Die Gemeinde hat sich mit dem Schallschutz auseinandergesetzt, speziell mit den Anforderungen aus dem Verkehrslärm.

Im Rahmen der Aufstellung der benachbarten Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 östlich der Ortslage Groß Schwansee hat die Gemeinde eine schallschutztechnische Berechnung erstellen lassen. Unter Beachtung dieser Schallprognose, die Berechnungen für Punkte an der Lindenstraße einschließt, gelangt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 keine Festsetzungen zu treffen sind.

Die in der vorgenannten Lärmprognose ermittelten Berechnungsergebnisse basieren auf Schätzungen des zu erwartenden Verkehrs und berücksichtigen ein Maximum.

7. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 19 im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Für die Einschätzung der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt, da die voraussichtlich versiegelte Fläche zwischen 20.000 m² bis 70.000 m² liegt (sh. Anlage an die Begründung).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage Groß Schwansee schätzt die Gemeinde die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig ein.

Die bisher in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Planungsziele sollen in geänderter Form weiterverfolgt werden.

Die Gemeinde Kalkhorst zielt auf eine Erweiterung der Art der baulichen Nutzung um die Ferienwohnnutzung in den Baugebieten.

Der bauliche Bestand und die planungsrechtlich zulässigen Bebauungsmöglichkeiten werden berücksichtigt. Damit stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für andere Maßnahmen der Innenentwicklung auf.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der Größe der versiegelten Fläche erforderlich.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der Planänderung wird die Art der baulichen Nutzung um die Ferienwohnnutzung innerhalb der Ortslage Groß Schwansee beidseitig der Lindenstraße erweitert.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 9,5 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung größer als 20.000 m² bis 70.000 m² ist, wird eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen. Im Ergebnis der Prüfung, welche als Anlage der Begründung beigelegt wurde, ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Da die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes zwischen 20.000m² und 70.000m² liegt, ist ein Verzicht auf Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht gegeben. Dies wird entsprechend in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt (sh. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).
- Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall zu anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen
- Nördlich der Ortslage Kalkhorst ist das FFH- Gebiet: "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) in einer Entfernung mehr als ca. 650-700m vom Plangebiet zu finden; vor Groß Schwansee gehören nur die Wasserflächen zum FFH-Gebiet.
Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.
Die Auswirkungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind als gleichartig zu den derzeitigen planungsrechtlichen Verhältnissen einzuschätzen.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. (sh. FFF-Verträglichkeitsvorprüfung als Anlage zur Begründung).

- In der Umgebung der Ortslage Groß Schwansee sind folgende Naturschutzgebiete/ Landschaftsschutzgebiete zu finden:
 - NSG „Brooker Wald“ (Nr. 24), nordöstlich von Groß Schwansee
 - NSG „Küstenlandschaft zw. Priwall u. Barendorf m. Harkenbäkniederung“ (Nr. 144) Nummer: 144, nordwestlich von Groß Schwansee
 - LSG Lenorenwald, südöstlich von Groß Schwansee (Nr. 113).
 Auf Grund der vorliegenden Bebauungsplanänderung und des Abstandes der NSG/ des LSG zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Der Nachweis wurde während des Planverfahrens erbracht (sh. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.
- Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht erfolgt. Die Gemeinde trifft hier planungsrechtliche Regelungen für die Ortslage Groß Schwansee dahingehend, dass neben dem Wohnen das Ferienwohnen in untergeordnetem Maßstab Berücksichtigung finden kann. Die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bezeichneten Planungsgrundsätze und Belange werden mit der vorliegenden Planung nach wie vor beachtet, wobei die Belange der Freizeit und Erholung verstärkt berücksichtigt werden.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Für einen untergeordneten Teilbereich im Plangebiet wird die 2. Änderung des B-Planes Nr.3.1 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hier werden Bauvorhaben städtebaulich sinnvoll in den vorhandenen B-Plan integriert. Diese Entwicklungsabsicht steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des B-Planes Nr.19, ist jedoch geeignet, frühzeitiger Investitionssicherheit zu schaffen. Mittelfristig ist durch das Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr.19 eine Integration in diesen B-Plan vorgesehen. Die planungsrechtlichen Regelungen an der Linden-

straße in Groß Schwansee sollen dann durch den B-Plan Nr.19 geregelt werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und erhielt Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Öffentlichkeit wird weiterhin am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden werden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

8. Festsetzungen im Einzelnen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet ist die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung um das Ferienwohnen vorgesehen. Die Baugebiete der §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (hier Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet Ferienhäuser) lassen hier das gewünschte Planungsziel nicht erreichen.

Die Gemeinde macht deshalb davon Gebrauch ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Das Sondergebiet wird mit einem thematisch selbstständigen Nutzungsziel festgelegt. Die Nutzungsdurchmischung ist in keinem Baugebiet der §§ 2 - 10 BauNVO in der beabsichtigten Form möglich. Die beabsichtigte Nutzung und Festsetzung ist belegt durch entsprechende Urteile und verschiedene Gerichte. Demnach ist das Ferienwohnen (Ferienhäuser und Ferienwohnungen) gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigenständige Nutzungsart; ebenso fällt es nicht unter den Begriff der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in einigen Baugebieten der BauNVO (§§ 2 - 9 BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Das Planungsziel der Gemeinde ist somit nur in einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 mit entsprechender Zweckbestimmung und Art der Nutzung möglich und umsetzbar. Die Unzulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen in WR, WA und MI, ... insbesondere mit einem ständig wechselnden Personenkreis wird z. B. vom Landkreis Nordwestmecklenburg geahndet.

Die Gemeinde setzt die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Stellungnahmeverfahren unter Würdigung der städtebaulichen Situation fest. Es wird festgelegt, dass das sonstige Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen dem dauerhaften Wohnen sowie dem Ferienwohnen dient. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme und unter Würdigung der vorhandenen baulichen Substanz geht die Gemeinde davon aus, dass der Wohnanteil auch künftig über dem Ferienwohnanteil liegen wird. Auf weitergehende Reglementierungen wird in diesem Zusammenhang verzichtet, um den Plan entsprechend lesbar zu halten.

Mit dem Entwurf erfolgt eine Klarstellung des Begriffs Dauerwohnen. Dies wird als textliche Festsetzung aufgenommen. Dies wesentlichen Parameter wie die auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die eigenständige Haushaltsführung und die unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises werden benannt.

Weiterhin wird mit dem Entwurf auf die Festsetzung des prozentualen Verhältnisses zwischen dem Flächenanteil der Ferienwohnnutzung an der Gesamtnutzung innerhalb des gesamten festgesetzten Sondergebietes. Die Gemeinde folgt damit der Anregung des Landkreises, Sachgebiet Bauleitplanung, mit der Stellungnahme vom 12. November 2012 zum Vorentwurf. Der Landkreis äußerte hier seine Bedenken im Hinblick auf eine mögliches "Windhundrennen".

Die verschiedenen Teilbereiche reflektieren unterschiedliche Festsetzungen. So spiegeln sich hinsichtlich der Art der Nutzung die unterschiedlichen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne wieder (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet Ferienhäuser) mit den unterschiedlichen Nutzungen, wobei das Wohnen im Focus steht. Bislang planungsrechtlich zulässige Nutzungen auf Grund der rechtskräftigen Bebauungspläne werden hiermit berücksichtigt.

Mit dem Entwurf wurde die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen gestrichen, da dies ohnehin durch die Zulässigkeit des dauerhaften Wohnens ermöglicht ist.

Mit dem Entwurf hat die Gemeinde weiterhin die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebiets und der Ortslage, Läden und Einzelhandelsbetrieben geprüft. Im Ergebnis wurden in den textlichen Festsetzungen die Begriffe "Einzelhandelsbetriebe" und "Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebiets und der Ortslage" durch "zur Versorgung des Gebiets dienende Läden" ersetzt. Die Gemeinde entschied sich somit für eine Formulierung. "Einzelhandelsbetriebe" werden hiermit ersetzt; ohnehin waren hier auf Grund der baulichen Struktur im SO 10 (vorher MI) keine Mischgebietstypischen Einzelhandelsbetriebe möglich. "Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebiets und der Ortslage" wurde ebenfalls ersetzt; war ohnehin nur eine andere Bezeichnung und ist inhaltlich gleichbedeutend.

Ziel ist die Ermöglichung der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung für Einheimische und Feriengäste und dies wird hiermit erreicht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl als Höchstmaß,
 - der maximal zulässigen Traufhöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt,
 - der maximal zulässigen Firsthöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt,
 - die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches in unterschiedlicher Weise festgesetzt. Maßgebend sind hier die jeweiligen Festsetzungen der entsprechenden Ursprungsbebauungspläne.

Damit wird im Wesentlichen der derzeitigen Bebauungsdichte entsprochen. Es wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Eine dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende aufgelockerte und der vorhandenen Siedlung angepasste Bebauung wird vorbereitet.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, wie Gauben, Frontispiz/ Mittelrisalit und Zwerchhäuser.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem städtebaulichen Konzept mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Damit wird die straßenbegleitende Bebauung gesichert; im nördlichen Teil eine Bebauung mit kleinen Einzelhäusern auf den rückwärtigen Grundstücken ermöglicht.

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 9 hat die Gemeinde das Planungsziel verfolgt, dass straßenbegleitend und abschnittsweise gleiche Baufluchten entstehen. Dafür wurde im Bebauungsplan Nr. 9 die Festsetzung als Baulinie gewählt. Zu den Seiten und hinteren Grundstücksfronten werden Baugrenzen festgesetzt, so dass dennoch ausreichende Variabilität für die Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Diese Festsetzung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 übernommen.

Die überbaubaren Flächen werden z.T. gebäudebezogen, z.T. grundstücksbezogen und z.T. grundstücksübergreifend festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die städtebauliche Struktur hinreichend bestimmt.

Damit die Lage der überbaubaren Flächen hinreichend bestimmt ist, werden diese in der Planzeichnung-Teil A mit Maßen versehen.

In der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Vorentwurf (vom 12. November 2012) wurde auf teilweise einengende Festsetzungen der überbaubaren Fläche in Bezug auf den § 34 BauGB verwiesen. Seitens der Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil (dieser ist in diesem Zusammenhang zu betrachten) die überbaubare Fläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen wurde. Damit erfolgen keine Beschränkungen durch den vorliegenden B-Plan Nr. 19 über die jetzigen Einschränkungen hinaus. Der § 34 BauGB kommt hier nicht zum Tragen. In den Gebieten, die nach § 34 zu bebauen wären, erfolgen keine engen Baukörperfestsetzungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei sich ggf. einengenden Festsetzungen immer die einengendere Festsetzung gilt.

Weiterhin wies der Landkreis Nordwestmecklenburg in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass auch Nebengebäude im Bestand Baugrenzen erhalten haben und damit die Möglichkeit eröffnet wurde, diese in zulässige Hauptnutzungen umzunutzen bzw. an deren

Stelle neue Gebäude mit entsprechenden Hauptnutzungen zu errichten. Der Landkreis gab die Durchsetzbarkeit mit Verweis auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung M-V zu bedenken. Die Gemeinde ist hier der Auffassung, dass eine Umsetzbarkeit nur möglich ist, wenn auch alle anderen Belange eingehalten werden, so auch die bauordnungsrechtlichen Belange. Das ist im Einzelfall zu prüfen. Die Festsetzungen wurden gemäß geltenden B-Plänen übernommen. Es wird somit nicht allein auf Grund der Festsetzung der Baugrenzen die Möglichkeit zur Errichtung von Hauptanlagen eröffnet.

"In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind in allen Teilbereichen Überschreitungen der Baugrenzen, Baulinien durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von maximal ¼ der Gebäudefront zulässig."

Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Mit der Lage der überbaubaren Flächen werden die bereits vorhandenen Gebäude berücksichtigt und es wird Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes genommen. Überschreitungen der Baugrenzen sind nur in geringfügigem Maße mit untergeordneten Bauteilen möglich.

Zur Zulässigkeit baulicher Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wird auf § 23 BauNVO hingewiesen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Kriterien § 6 "Abstandsflächen, Abstände" i.V.m. § 32 "Dächer" der Landesbauordnung LBauO M-V zwingend einzuhalten. Ausnahmsweise kann ein Antrag auf Abweichung gemäß § 67 LBauO M-V begründet gestellt werden, wenn die Festsetzungen des § 30 Abs. 2 Pkt. 1 der LBauO M-V erfüllt werden. Hierauf hat der Landkreis Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Landkreis in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes hingewiesen.

Weiterhin wird eine Bebauung mit Einzel-/ Doppelhäuser auf Grund des baulichen Bestandes, unter Beachtung des Planungsziels sowie der Festsetzungen in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzt.

Dorfgestalterisch ist es das Ziel der Gemeinde, die typische straßenbegleitende Bebauung aufzunehmen. Somit setzt die Gemeinde die Hauptfirstrichtung straßenparallel fest, d. h. die Stellung der Gebäude mit ihrer Längsausdehnung wird parallel zur Straße vorgegeben.

8.4 Größe der Baugrundstücke

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne mit zulässigen Mindestgrundstücksgrößen beschäftigt. Sie entspricht dem Ansatz der Gemeinde, der auch

der Bemessung der überbaubaren Fläche zugrunde lag. Ziel der Gemeinde ist es, eine zu starke Überbauung auszuschließen und eine Grundlage für die zukünftige Parzellierung zu legen. Die Mindestgrundstücksgröße wird deshalb mit 600 m²/ 500m² (je nach Lage innerhalb des Plangebiets) festgelegt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass bei einzelnen Grundstücken ausnahmsweise eine 10 %ige Abweichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein soll. Da sich die Parzellierung nicht immer genau ergeben wird, wird diese ausnahmsweise Regelung als zweckmäßig erachtet.

Für das Sonstige Sondergebiet 9, welches nicht direkt an der Lindenstraße liegt, wird die geringere Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt, da hier die hinter liegende Bebauung betroffen ist.

Für Grundstücke, die bereits bebaut sind oder wo mit einer Änderung der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht mehr zu befürchten ist, ist die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße entbehrlich.

8.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Mit den Festsetzungen werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne berücksichtigt.

Je nach Lage innerhalb des Plangebiets werden hier unterschiedliche Festlegungen zur Freihaltung der straßenseitigen Bereiche getroffen.

Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Bauleitplanung, in seiner Stellungnahme vom 12. November 2012 ändert die Gemeinde die textliche Festsetzung I./ 4.2 dahin gehend, dass im Teilbereich SO 8 die Zulässigkeit der Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht weiter auf die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt wird. Die Festsetzung bleibt für den Teilbereich SO 10 weiterhin bestehen, da hier die überbaubare Grundstücksfläche weiträumiger gefasst ist und noch genügend Flexibilität zur Anordnung verbleibt.

Die textliche Festsetzung I./ 4.4 verbleibt in der gewählten Formulierung. Die Gemeinde hat hier keine Änderungsabsicht gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung B-Plan Nr. 9).

8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegengewirkt. Sie trägt zur Erhaltung des typischen städtebaulichen Charakters bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten, in einem Teilbereich von Einzelhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten. So wird bspw. auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht, oder die Vermietung einer Wohnung (z.B. als Ferienwohnung) im gleichen Haus.

Im Teilbereich SO 15 wurde die Anzahl aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 übernommen. Die Gemeinde hat mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Änderung von 2 auf 4 Wohneinheiten für einen kleinen Teilbereich der Ortslage vorgenommen, ohne dass zu befürchten war, dass die Planungsziele der Gemeinde insgesamt beeinträchtigt wären. Dies wäre jedoch der Fall, wenn überall maximal 4 Wohneinheiten zulässig wären. Die Gemeinde bleibt auch im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 bei ihrer Festsetzung. Im Rahmen dieser Überprüfung werden im Teilbe-

reich SO 9 anstelle von 1 WE nun 2 WE bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

8.7 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen - Sichtflächen

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

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

Diese Flächen werden an den Grundstückszu-/ -ausfahrten an den privaten und öffentlichen Grundstücken festgesetzt. Damit können Sichtbehinderungen bei der Ausfahrt auf die Lindenstraße vermieden werden.

Die Festsetzung erfolgte bereits mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen.

8.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger des Betreibers, des Bewirtschafters der Anlagen und der Ver- und Entsorgung auf den an der Straße liegenden Grundstücken festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke in der 2. Reihe bzw. auf hinter liegenden Grundstücken zu sichern.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung. Gemäß § 4 Landesbauordnung M-V muss die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert sein, d.h. sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und der Grundstückseigentümer nicht zugleich auch Miteigentümer des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechts belasteten Grundstücks ist, muss das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

8.9 Höhenlage

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage wird definiert. Maßgebend sind hier die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Diese werden hier entsprechend berücksichtigt. Daher gelten für die einzelnen Teilbereiche unterschiedliche Festsetzungen.

Von einer Aufnahme der Höhen innerhalb des Bebauungsplangebiets sieht die Gemeinde ab, da die Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt festgesetzt werden können ohne dies.

Im Zusammenhang mit der Höhenlage hat sich die Gemeinde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Stellungnahmeverfahrens mit einer neuen Definition beschäftigt. Die Gemeinde war durch den Landkreis aufgefordert worden, sich mit der Definition der Höhenlage zu beschäftigen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Bauleitplanung, hat mit seiner Stellungnahme vom 12. November 2012 angeregt, die Festsetzung I./ 8.2 zur Festsetzung des anstehenden Geländes als Bezug für die Höhenlage zu prüfen. Um den Mangel der Unbestimmtheit zu beseitigen, wird die Festsetzung für die Teilbereiche 8, 9 und 10 in Bezug auf die mittlere Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils festgelegt. Die Unbestimmtheit des anstehenden Geländes wird durch die Festsetzung in Bezug auf die mittlere natürliche Geländehöhe beseitigt.

Innerhalb des Plangebiets werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt. Ebenso wird die Sockelhöhe definiert und festgesetzt.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Bauleitplanung, hat in seiner Stellungnahme vom 12. November 2012 empfohlen, die Festsetzung I./ 8.1 für den Teilbereich 11 zu prüfen. Die hier festgesetzte Sockelhöhe von maximal 1,50m beachtet den baulichen Bestand. Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung für den Teilbereich 11.

Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen. Die Höhenentwicklung entspricht der Bauweise im ländlichen Raum, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet werden soll.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, wie Gauben, Frontispiz/ Mittelrisalit und Zwerchhäuser.

Die Festsetzung zur Traufhöhe von maximal 3m für Nebengebäude wird nicht weiter als gestalterische Festsetzung geführt, sondern als Festsetzung unter Höhenlage.

8.10 Verkehrsflächen

Die Lindenstraße als örtliche Hauptverkehrsachse ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes werden weiterhin Flächen für Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Darüber hinaus sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für eine Geh- und Radweg festgesetzt, ebenso als verkehrsberuhigter Bereich als Zufahrt zu den geplanten Bebauungsgebieten östlich der Ortslage Groß Schwansee.

8.11 Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 werden die Festsetzungen aus den vorangegangenen und rechtskräftigen Planungen nachrichtlich übernommen.

Da die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes zwischen 20.000m² und 70.000m² liegt, ist ein Verzicht auf Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht gegeben. Dies wird entsprechend in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt (sh. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Unter diesem Aspekt wird nochmals darauf hingewiesen, dass bestehende Festsetzungen für rechtskräftige B-Pläne bzw. B-Plan-Änderungen übernommen werden. Für Flächen, die bislang noch nicht beplant waren (Flurstücke 143/24, 143/27 und 143/28), wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt und entsprechende Vorschläge werden formuliert. Dieser wird jedoch nicht als Festsetzung in die Planung aufgenommen, sondern als Hinweis. Weitergehend dazu sh. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

8.12 Flächennutzungen

Es werden zusätzlich zu den bereits begründeten folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Wasserflächen, Graben,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Gewässerschutzstreifen: da sich die gesetzliche Grundlage änderte und der Gewässerrandstreifen nunmehr in einer Breite von 5m (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zu berücksichtigen ist, wurde hier die nachrichtliche Übernahme entsprechend vorgenommen (anstelle von früher 7m).

8.13 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gemeinde macht davon Gebrauch, örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden zunächst im Vorentwurf auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Ortsgestaltungssatzung getroffen. Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde (auch für den Ortsteil Groß Schwansee) wurde neu aufgestellt. Diese Festlegungen wurden mit dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.

Es besteht das Ziel, den Charakter des Ortes durch die Wahl orts- und landschaftstypischer Baukörperformen, Materialien und Farben zu bewahren. Gleichzeitig soll jedoch der Gestaltungsspielraum der Bürger nicht mehr als unbedingt eingeschränkt werden.

Es wurden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen für:

- Allgemeine Anforderungen an die Gebäude
- Gestalt der Baukörper
- Dächer
- Dachaufbauten
- Außenwände
- Außenwandöffnungen
- Einfriedungen
- Werbeanlagen
- Grundstücksfreiflächen
- Bußgeldvorschrift.

Allgemeine Anforderungen an die Gebäude

"Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 7 das charakteristische Dorfbild wahren bzw. wieder herstellen.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich:

- *Größe und Proportionen der Baukörper,*
- *Höhenlage der baulichen Anlagen,*
- *Dachformen, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten,*
- *Ausbildung der Außenwandflächen einschließlich der Gliederungen und Wandöffnungen,*

der Materialwahl und der Farben."

Hier sind allgemeine Anforderungen an die Gebäude formuliert, um das charakteristische Dorfbild zu wahren bzw. wieder herzustellen. Einzelne Parameter wurden benannt.

Gestalt der Baukörper

"2.1 Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.

2.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehende Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude. Dies gilt nicht für Windfänge und Erker.

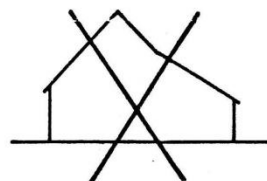
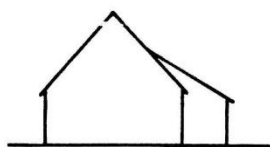
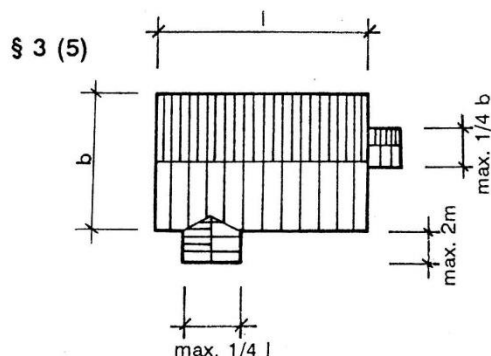
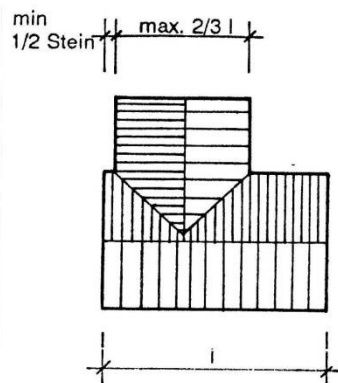
2.3 Die Breite der Anbauten darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 25 cm zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

2.4 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.

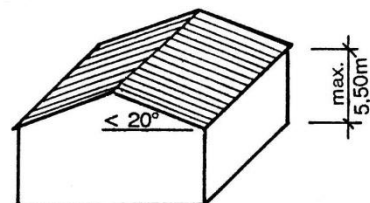
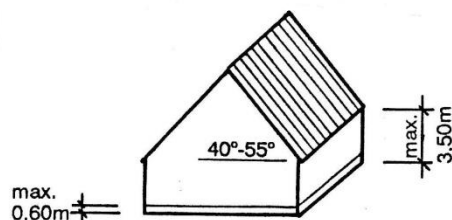
2.5 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt Ziffer 3.2 dieser örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung.

Erläuterungen:

- Anbauten (Abs. 4), Windfänge Erker (Abs. 5)



- Sockelhöhe, Traufhöhe (Abs. 7, 8 und 9)



Mit der Festlegung der Ausrichtung der Gebäude wird die straßenbegleitende Bebauung an der Lindenstraße betont. Weiterhin wird positiver Einfluss auf die Gestaltung der Vorgartenbereiche, die an den Straßenraum angrenzen, genommen. Es wird die Unterordnung der Anbauten gegenüber dem Hauptbaukörper festgelegt.

Dächer

"3.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsbereiches unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).

3.2 *Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.*

3.3 *Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.*

3.4 *Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten oder braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind glasierte und edelengobierte Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.*

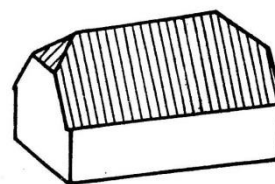
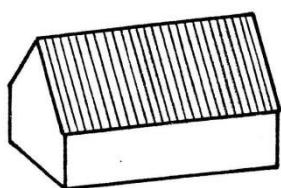
3.5 *Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder bleche in naturroter, brauner und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden.*

3.6 *Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.*

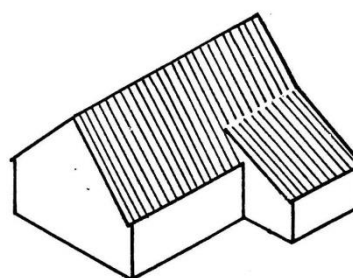
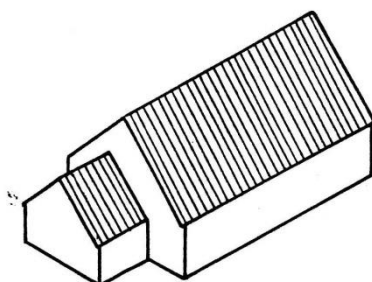
3.7 *Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig."*

Erläuterungen:

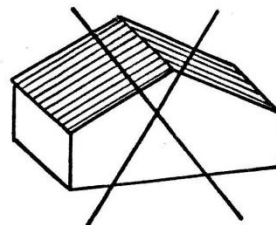
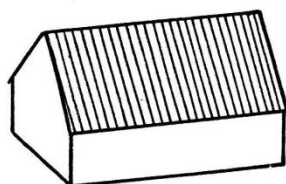
- Dachformen (Abs. 1)



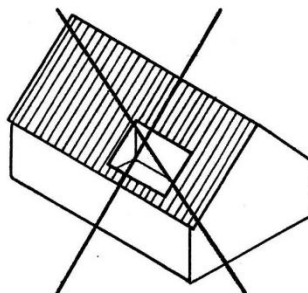
- angebaute Garagen (Abs. 2)



- Firstrichtung (Abs. 4)



- Dacheinschnitte (Abs. 8)



Die Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Ausbildung der Dachlandschaft, die der örtlichen dörflichen Bauweise entspricht.

Dachaufbauten

"4.1 Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben, Flachdachgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel zulässig. Giebelfronten dürfen nicht über die Gebäudeseiten hervorspringen.

Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.

4.2 Die Breite einer Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.

4.3 Frontspitze (Frontspieß) bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen. Die Breite eines Frontspizes bzw. eines Zwerchgiebels darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

4.4 Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontispiz (Frontspieß) angeordnet werden.

4.5 Liegende Dachfenster sind auf allen Dachflächen zulässig. Die Lage und die Breite von Dachfenstern sind auf die Symmetrie der Fassade abzustimmen. Dachflächenfenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen. Die Größe der Dachflächenfenster ist auf die Fensteröffnungen der Fassade abzustimmen. Für sie gilt Abs. 2 Satz 3 entsprechend.

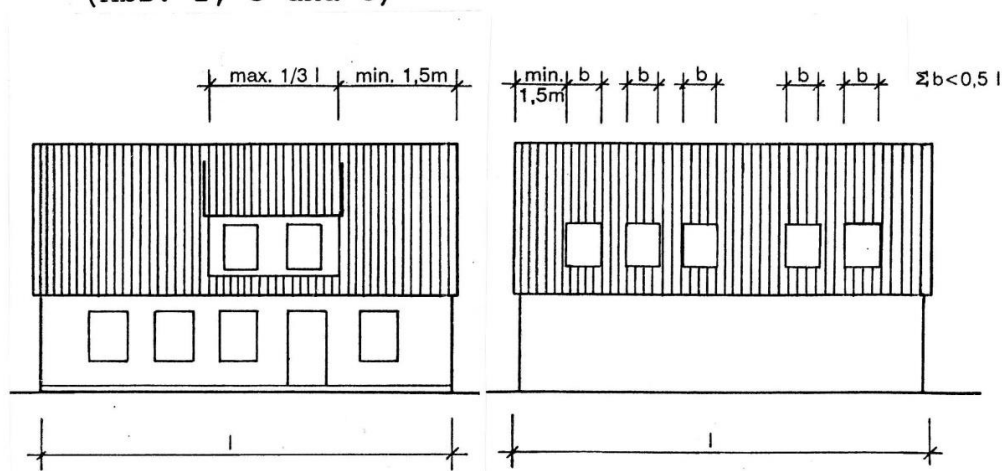
4.6 Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

4.7 Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

4.8 Die Firste von Giebelgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Ansatz der Bedachungen von Schleppgauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen."

Erläuterungen

- Breite der Dachgauben und Dachfenster (Abs. 2, 5 und 6)

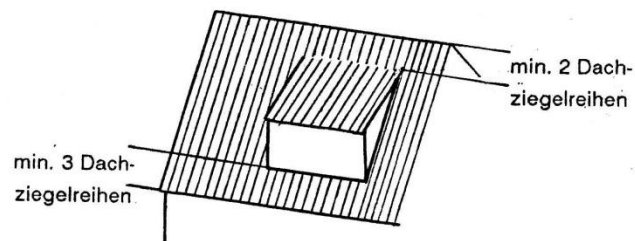


- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

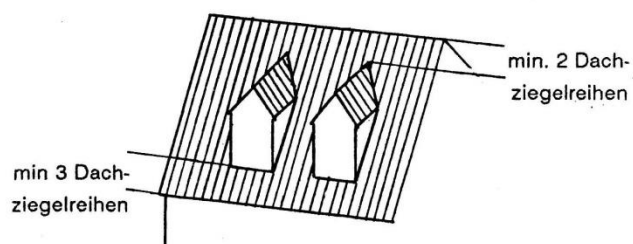


- Abstand der Dachgauben von Traufe und First (Abs. 8 und 9)

Schleppgauben



Satteldachgauben



Die Festsetzungen untermauern die vorher getroffenen Festlegungen zu den Dächern und dienen gleichfalls dem Erhalt und der Ausbildung der Dachlandschaft, die der örtlichen dörflichen Bauweise entspricht.

Außenwände

"5.1 Die Außenwände sind als rotes bis rotbraunes und gelbes Sichtmauerwerk oder geputzte Wandflächen (Farben gemäß der geltenden Ortsgestaltungssatzung) zulässig. Die Herstellung von Ständerbauwerken und Holzfachwerk ist zulässig. Die Giebelseiten der Gebäude dürfen vollständig aus Holz hergestellt werden; die übrigen Seiten des Gebäudes dürfen einen Holzanteil von maximal 40 % aufweisen. Blockhäuser sind generell unzulässig.

Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Diese Festlegungen zur Gestaltung der Außenwände gelten nicht für Wirtschaftsgebäude.

5.2 Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden, wie zum Beispiel rot bis rotbraun, rotbunt, gelb/ sandgelb (Farben gemäß der geltenden Ortsgestaltungssatzung) zulässig. Zusätzlich sind grau und weiß zulässig. Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand.

5.3 Die Außenwände von Anbauten – dazu zählen auch angebaute Garagen – sind bis auf die unter Ziffer 5.4 genannten zulässigen Ausnahmen in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

5.4 Windfänge, Erker und Anbauten sind als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.

5.5 Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.

5.6 Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht/ waagrecht laufenden Wellfasertafeln und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.

5.7 Zur Außenwandgestaltung dürfen keine Materialien verwendet werden, die andere Baustoffe oder Materialien vortäuschen."

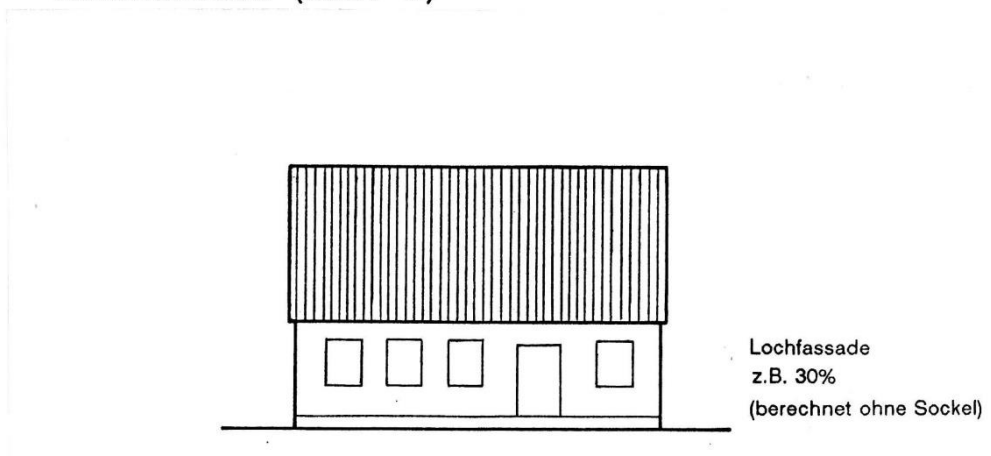
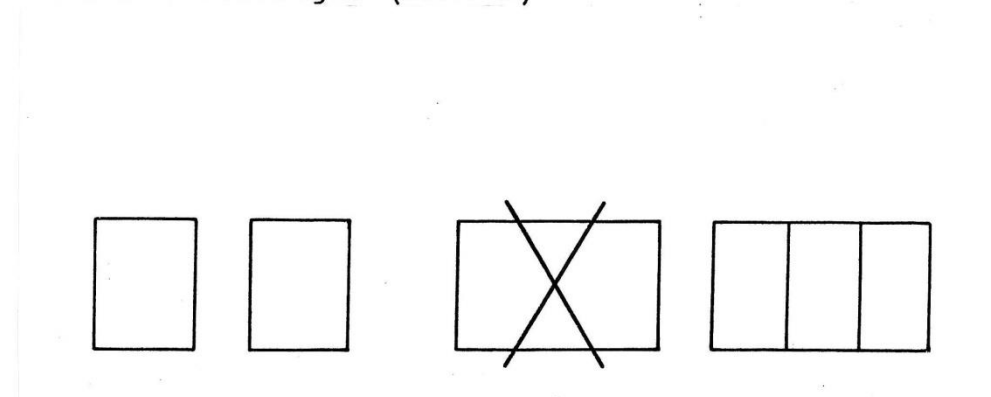
Die Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Ausbildung von Fassaden, die der örtlichen dörflichen Bauweise entsprechen. Unterschiede in der Gestaltung der Wirtschaftsgebäude zur weiteren Nutzung sind zulässig.

Außenwandöffnungen

"6.1 Segment- oder Korbogfenster dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht verändert werden.

6.2 Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

6.3 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic – Effekte sind nicht gestattet."

Erläuterungen:**- Lochfassade (Abs. 1)****- Fensteröffnungen (Abs. 3)**

Es werden auf Grund der ortstypischen Bauweise Festlegungen zu den Öffnungen in Fassaden getroffen.

Einfriedungen

"7.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, Zäune mit senkrechter und/ oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. die Einfriedungen (Zäune, Mauern, ...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60m aufweisen.

7.2 Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die Grundstücke gewerblichen Betrieben dienen.

7.3 Ausnahmen zur Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen sind zulässig für lebende Hecken (freistehend oder geschnittene Hecken). Koniferen für die Einfriedung zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.

7.4 Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus Sichtmauerwerk oder geputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen."

Die Art und Ausführung der Einfriedungen orientiert sich an der ortstypischen dörlichen Bauweise.

Werbeanlagen

"Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht."

Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung und verhindert bereits einen "Schilderwald" mit Hinweis auf entfernte Nutzungen.

Grundstücksfreiflächen

"9.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; als Vorgarten. Stellplätze sind nur als offene Stellplätze in einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig. Garagen und Carports sind erst ab einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig; sie sind im Vorgartenbereich unzulässig."

Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden.

9.2 Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind."

Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung der Vorgartenbereiche im Übergang von den öffentlichen Flächen und beeinflusst das städtebauliche Erscheinungsbild im straßenbegleitenden Bereich.

Bußgeldvorschrift

"Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot nach §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oder 10 dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) und kann mit Bußgeld geahndet werden."

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

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 9,5 ha.

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Ferienwohnen	72.658 m² (27.817) m²
SO 1 (davon innerhalb der Baugrenzen)	8.313 m² (2.415 m²)
SO 2 (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.723 m² (374 m²)
SO 3 (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.952 m² (611 m²)
SO 4 (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.155 m² (286 m²)
SO 5 (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.117 m² (286 m²)
SO 6 (davon innerhalb der Baugrenzen)	3.958 m² (572 m²)
SO 7 (davon innerhalb der Baugrenzen)	749 m² (143 m²)
SO 8 (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.715 m² (410 m²)
SO 9 (davon innerhalb der Baugrenzen)	5.980 m² (2966 m²)
SO 10 (davon innerhalb der Baugrenzen)	8.341 m² (5080 m²)
SO 11 (davon innerhalb der Baugrenzen)	5.582 m² (1.978 m²)
SO 12 (davon innerhalb der Baugrenzen)	10.351 m² (4.444 m²)
SO 13 (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.000 m² (432 m²)
SO 14 (davon innerhalb der Baugrenzen)	12.900 m² (5.114 m²)
SO 15 (davon innerhalb der Baugrenzen)	4.378 m² (1.532 m²)
SO 16 (davon innerhalb der Baugrenzen)	3.441 m² (1.172 m²)
Grünfläche Gartenland, priv. Schutzgrün, priv.	10.812 m² 9.597 m² 1.215 m²
Verkehrsfläche Straßenverkehrsfläche Straßenbegleitgrün Verkehrsfläche bes. ZB "G + R" Verkehrsfläche bes. ZB "V"	11.182 m² 5.422 m² 4.232 m² 631 m² 897 m²
Wasserfläche	130 m²
Gesamtgeltungsbereich	94.782 m²

Unter Berücksichtigung der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahlen ergibt sich innerhalb des Plangebietes eine maximal zulässige Grundfläche von 20.640 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Damit ist dann eine maximal zulässige Grundfläche von 30.960 m² erreicht.

10. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Kalkhorst hat in der Ortslage Groß Schwansee bereits einige Bebauungspläne aufgestellt.

Im Zuge der Umsetzung hat sich ergeben, dass nicht sämtliche Grundstücke in der Nutzung beansprucht werden, wie festgesetzt. So sind in Teilen der WA-Gebiete Feriennutzungen vorhanden. In Teilen von Mischgebieten sind auch Ferienwohnungen und Ferienhäuser vorhanden. Andererseits bestehen Mischgebiete mit Reserven für bauliche Nutzung, in denen eine bauliche Nutzung noch vorgesehen ist. Hier soll neben Wohnnutzung auch eine Beherbergungsnutzung für Ferienhäuser und Ferienwohnungen geschaffen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 19 im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der bauliche Bestand und die planungsrechtlich zulässigen Baumöglichkeiten werden berücksichtigt. Damit stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für andere Maßnahmen der Innenentwicklung auf.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind nicht berührt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB).

Die Ver- und Entsorgung ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Situation ändert sich dahingehend, dass nunmehr für die weitere Bebauung die Erschließung vorzunehmen ist.

Die Baugrundstücke sind über die Lindenstraße verkehrlich angebunden.

11. Hinweise

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale wurde in die Planzeichnung übernommen.

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist zu erhalten bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

11.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

11.3 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

11.4 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

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

11.5 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 39 (5) Satz 1 ist es verboten die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln und/ oder Amphibien bzw. Reptilien sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen. Ansonsten ist die Durchführung einer Überprüfung im Einzelfall notwendig.

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

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Vor Um- oder Anbauarbeiten an den Bestandsgebäuden sind diese hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrüter zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder sonstigen Bautätigkeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Abriss- bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind den bauausführenden Firmen aktenkundig zu machen.

Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Sollte sich eine Anforderung aus den Einzelfallüberprüfungen ergeben, sind entsprechende Maßnahmen bei Erfordernis festzulegen, um den Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG gerecht zu werden.

11.6 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nachzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgebietes im Plangebiet vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen übernommen.

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

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und dieser Tätigkeiten Beauftragen, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

11.7 Rad-, Reit- und Wanderwege

Entlang der Gemeindestraße "Lindenstraße" wurden auf Grundlage des Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg überregionale Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die überregional bedeutsamen Radwege des Tourismusverbandes M-V "Westlicher Backstein-Rundweg" und "Ostseeküsten-Radweg". Diese wurden nachrichtlich in die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

11.8 Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 6. November 2012 mit, dass sich das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstücks 67/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Schwansee, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes befindet. Das aufgeführte Flurstück ist Bestandteil des Bodenordnungsverfahrens Neuenhagen-Harkensee.

11.9 Belange des Artenschutzes

Durch den Um- oder Anbau an den vorhandenen Gebäuden könnten Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen getötet bzw. zerstört werden. Weiterhin kann durch Bauarbeiten der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten möglich sein. Insbesondere Fledermäuse, Eulen, Schwalben und andere Singvögel sowie Hornissen nutzen regelmäßig größere und kleinere Gebäude als Vermehrungsstätte. Daher ist vor Beginn der Bauar-

beiten zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude Fledermaus- oder Eulenquartiere sowie Schwalben- oder andere Singvogelnester bzw. Hornisennester befinden. Die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser nach BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)) besonders bzw. streng geschützten Arten dürfen nach § 42 Abs. 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 193), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)) nicht beschädigt oder zerstört werden. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von Verboten des § 42 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18263 Güstrow, beantragt werden.

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

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

11.11 Entwicklungspflege

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

11.12 Lage baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Wurzelbereiches der geplanten Obstbaumanpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, nicht errichtet werden.

Innerhalb des Gebietes WA4 dürfen bauliche Anlagen nur außerhalb der Wurzelbereiche, der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, errichtet werden.

11.13 Schutz der zu erhaltenden Bäume

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sind die allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, u.a. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, einzuhalten.

11.14 Sicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Zuordnung und Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer.

Zusätzlich zur Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen die Eintragung von Bau-lasten für diese festgesetzten Flächen.

TEIL 2**Belange des Natur- und Artenschutzes**

1. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**1.1 Vorbemerkung**

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und beinhaltet hauptsächlich die Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne entlang der Lindenstraße.

Des weiteren ist vorgesehen eine Baulücke östlich der Lindenstraße zwischen den Bebauungsplänen 3.1 und 9 zu schließen.

Durch die vorgesehene Bebauung dieses bisher unbebauten Bereiches kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Nur die eben beschriebene Baulücke ist Bestandteil der nachfolgend dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsermittlung. Für die übrigen Bestandteile handelt es sich um die Überplanung vorhandener bzw. planungsrechtlich vorbereiteter städtebaulicher Strukturen. Diese finden keine Berücksichtigung in der hier durchgeführten Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

1.3 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

Die Gemeinde Kalkhorst liegt in der Landschaftszone "Ostseeküstenland".

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft "Nordwestliches Hügelland" und der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

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

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

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 12-20 m über HN. Das Gelände steigt von Nord nach Süd an. (siehe www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Untersuchungsraum, Lage und vorhandenen Biotopstrukturen

Der hier betrachtete Teilbereich (Baulücke) des Plangebietes befindet sich im östlichen Siedlungsraum der Ortslage Groß Schwansee.

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung wird der planungsrechtliche Bestand der angrenzenden Bebauungspläne zugrunde gelegt sowie Informationen aus Luftbildern herangezogen.

Umgrenzend um die Baulücke (hier betrachteter Teilbereich) schließen sich folgenden Nutzungen an:

- Nördlich Wohnbebauung an (OER)
- östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (ACL)
- südlich Wohnbebauung (OER)
- westlich Hauptverkehrsachse – Lindenstraße (OVL), gegenüberliegende Straßenseite weitere Wohnbebauung (OER)

Der betrachtete Teilbereich selbst wird als Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) kartiert. Es handelt sich um ruderalen Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzgruppen.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

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

Tabelle 1- Naturschutzfachliche Wertstufen

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

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

Es wurden nur die im nur die im planungsrelevanten Bereich befindlichen Biotope bewertet. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 2- Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	
12.1.2	ACL	Lehm-Acker		1		1
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet				0,2
14.7.5	OVL	Straße				0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1			1

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

Für die **Straßen (OVL)** ist mit einer Asphaltdecke versehen. Es wird ein Kompensationswert von 0 verwendet.

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

Bei der **Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)** handelt es sich um eine derzeit ungenutzte Fläche. Hier haben sich ruderalen Wiesenstrukturen und Gehölzgruppen angesiedelt. Es wird ein Kompensationswert von 1 verwendet.

1.4 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand des

maximal zulässigen Versiegelungsgrades ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Baugebiete. Eingriffsrelevant ist auch der Funktionsverlust durch die Nutzung der unversiegelten Bereiche der Bauflächen zu bewerten. Dieser Verlust ist entsprechend zu bilanzieren.

Betriebsbedingte Wirkungen

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

Im planungsrelevanten Bereich des hier betrachteten Teilbereiches des Plangebietes sind keine Biotopflächen mit einer Wertstufe ≥ 2 vorhanden. Es

handelt sich um die Schließung einer Baulücke entlang der Hauptschließungsachse in der Siedlungslage von Groß Schwansee.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Durch die Nutzung von unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsraumes wird dem Grundsatz des sparsamen Verbrauchs von unbebauter Landschaft Rechnung getragen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um die Schließung einer Baulücke.

Abgrenzung der Wirkzonen

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

Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Teilversiegelte Wegeflächen

(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche

(Intensitätsgrad 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Für den hier betrachteten Teilbereich (Baulücke) des Plangebietes werden keine Wirkzonen festgelegt. Es sind keine Biotopflächen mit einer Wertstufe ≥ 2 in der planungsrelevanten Umgebung der Baulücke vorhanden.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das vorhandene Bebauung und Verkehrswege und Nebenanlagen wie Stellplätze usw. stellen anthropogenen Störquelle dar. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von $\times 0,75$ für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Für den hier betrachteten Teilbereich des Plangebietes (Baulücke) wurde aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

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

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)					
Sondergebiet (SO12) W+FW	1.120	1	0,5	0,75	1.260
Zusätzliche Versiegelung in m ²	1.120	Gesamteingriff	in m ² KFÄ	Versiegelung	1.260

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x KF)
Brachfläche der Dorf- gebiete (OBD)				
Sondergebiet (SO12) W+FW	1.865	1	0,75	1.399
Gesamtfläche Bio- topverlust in m ²	1.865	Gesamteingriff Bio- topverlust in m ² KFÄ		1.399

Tabelle 5 – Minimierung

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x M x KF)
Brachfläche der Dorf- gebiete (OBD)				
Sondergebiet (SO12) W+FW	1.865	-0,5	0,75	-700
Gesamtfläche Minimie- rung in m ²	1.865	Gesamteingriff Minimie- rung in m ² KFÄ		-700

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

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Es erfolgt die Schließung einer Baulücke innerhalb der bebauten Ortslage von Groß Schwansee.

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

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Ausführungen zum Artenschutz sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zu dieser Begründung ausgeführt.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der hier betrachtete Teilbereich ist Bestandteil des Siedlungsraumes von Groß Schwansee und schließt eine Baulücke zwischen bereits bestehender Bebauung.

Die östlich angrenzenden Bereiche sind durch strukturarme Ackerflächen in leicht welligem Gelände charakterisiert.

Die visuelle Grenze der derzeitigen Siedlungslage wird nicht überschritten.

Es wird vorgeschlagen einen Übergang durch Bepflanzung zur freien Landschaft zu gestalten.

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

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

Es sind im hier betrachteten Teilbereich keine geschützten Bäume vorhanden.

Tabelle 6 - Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	1.260
Biotopverlust	1.399
Minimierung	-700
Multifunktionaler Gesamteingriff:	1.959

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von **1.959 m² KfA**.

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

Interne Kompensationsmaßnahmen

Auf den Grundstücken könnten zum Ausgleich eine „Streuobstwiese“ als mit Obstbäumen überstellte Wiesen- bzw. Rasenflächen entwickelt werden.

Für die Maßnahme würden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, wären weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Der fehlende Kompensationsbedarf ist durch den Grundstückseigentümer außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Hierzu erforderliche städtebauliche Verträge werden vor Satzungsbeschluss vereinbart.

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 8 – Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmaßnahme - Intern (Vorschlag)	420	2	2	0,8	672

Gesamtbilanzierung

Tabelle 9 – Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus:
Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	<ul style="list-style-type: none"> - internen Kompensationsmaßnahmen - externe Kompensationsmaßnahmen
	Vorschlag: Herstellung Streuobstwiese
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 1.959 m² KFÄ	Flächenäquivalent Planung 672 m² KFÄ (Vorschlag)

Es wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe durch die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst angestrebt. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes festzulegen.

TEIL 3 Ausfertigung

1. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am gebilligt

Kalkhorst, den

(Siegel)

Dietrich Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

2. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kalkhorst durch:

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

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	GV Kalkh/12/7113			
Federführend:	Status:	öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum:	21.12.2012			
	Verfasser:	Maria Schultz			
Beschilderungskonzept Gemeinde Kalkhorst					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst					

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt, die touristischen Ziele in der Gemeinde besser zu bewerben. Deshalb wurde ein erstes Konzept von Frau Katharina Hain erarbeitet. Die Gemeinde muß dieses Konzept bearbeiten, Festlegungen treffen bezüglich der Gestaltung. Seitens der Verwaltung würden dann Kosten geschätzt werden und nach Möglichkeiten einer Förderung gesucht werden.

Beschlussvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

Wird Bestandteil HH 2013

Anlagen:

Konzept von Frau Hain
Luftbilder

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

AUSSCHILDERUNG BROOK – WARNKENHAGEN – ELMENHORST

KOLONNENWEG:

AUSFAHRT BROOK: BROOK
 KALKHORST

AUSFAHRT PLATTENWEG: AUSSICHTSPUNKT HEXENBERG
 Ausschilderung auch an der
 Kreisstraße

AUSFAHRT WARNKENHAGEN
STRANDWEG: WARNKENHAGEN

AUSFAHRT WARNKENHAGEN
UFERWEG: WARNKENHAGEN
 HOHEN SCHÖNBERG
 (Radlerherberge, Baumhaus)

AUSFAHRT ELMENHORST: ELMENHORST
 (Radlerherberge)

WARNKENHAGEN – HOHEN SCHÖNBERGER WEG

AUS WARNKENHAGEN KOMMEND: HOHEN SCHÖNBERG
 LENORENWALD
 AUSSICHTSPUNKT HOHER SCHÖNBERG

AUS HOHEN SCHÖNBERG KOMMEND: STRAND
 KLÜTZ
 KALKHOSRT

ÜBERALL: MINIATURENPARK

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/13/7865			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 12.11.2013			
	Verfasser: Herr Gromm			
Ordnung über die Erhebung von Parkgebühren in der Gemeinde Kalkhorst (Parkgebührenordnung)				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Haushaltssicherungskonzeptes hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst die Erhöhung der Parkgebühren festgelegt. Durch diese Erhöhung für die Benutzung der in der Ordnung über die Erhebung von Parkgebühren der Gemeinde Kalkhorst genannten öffentlichen Parkplätze ist mit Mehreinnahmen zu rechnen. Um diese Erhöhung vornehmen zu können, ist es erforderlich eine neue Ordnung über die Erhebung von Parkgebühren in der Gemeinde Kalkhorst zu erlassen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt die Ordnung über die Erhebung von Parkgebühren in der Gemeinde Kalkhorst (Parkgebührenordnung).

Finanzielle Auswirkungen:

1. Ausgaben in Höhe von 696,15 EURO für die Umstellung der Automaten auf die neuen Gebühren (einmalige Kosten für die Beschaffung der Betriebsprogramme)
2. Mehreinnahmen durch Parkgebühren

Anlagen:

1. Entwurf der Ordnung über die Erhebung von Parkgebühren in der Gemeinde Kalkhorst (Parkgebührenordnung)
2. Synopse zum Entwurf der Ordnung über die Erhebung von Parkgebühren in der Gemeinde Kalkhorst
3. Angebot der Firma PARKEON für die Lieferung von Betriebsprogrammen

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

2013 Nov 14 13:51

PARKEON

00494313059297

S. 2

P

PARKEON

Angebot

Angebots-Nr.: 1320000251
 Datum: 13.11.2013
 Ihre Kunden-Nr.: 29888

Klützer Winkel

Pos	Artikel-Nr. Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
			Nettobetrag EUR	585,00
			19,00% MwSt EUR	111,15
			Bruttobetrag EUR	<u>696,15</u>

Setzen Sie uns bitte umgehend in Kenntnis, wenn die Liefer- oder Rechnungsadresse von der oben genannten abweicht!

Für alle von uns erbrachten Leistungen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die wir Ihnen gern auf Anforderung zur Verfügung stellen.
 Gewährleistungsansprüche aus mit Parkeon geschlossenen Kaufverträgen verjähren zwölf Monate (Neuteile) bzw. sechs Monate (Austauschteile) nach Übergabe.

Lieferzeit: 4-6 Wochen nach kompletter und eindeutiger technischer Klarstellung. Nach Absprache ist eine Verkürzung der Lieferzeit möglich.

Mit freundlichen Grüßen
 Parkeon GmbH

i.V. J. H. Haack

i.A. F. J. J. J.

PARKEON GmbH * Schreiberweg 1 * 24119 Kronshagen * Germany
 Tel: +49 431-3059-0 * Fax: +49 431-3059-100 * www.parkeon.com
 Geschäftsführung: Kai Reimer, Bertrand Barthelemy
 Sitz der Gesellschaft: Kiel-Kronshagen, Amtsgericht Kiel, HRB 5859 KI
 Commerzbank AG Kto.-Nr. 7953110 BLZ 21040010

St. Nr.: 1929526572
 USt. Id. Nr.: DE206361912
 Swift: COBA DEFF 210
 IBAN: DE 73 21040010 07953110 00

2013 Nov 14 13:51

PARKEON

00494313059297

S. 1



PARKEON

PARKEON
GmbH
Schreiberweg 1
24119 Kronshagen

Amt
Klützer Winkel
Ordnungsamt
z.H. Herrn Gromm
Schloßstr. 1
23942 Klütz

Anfragedatum: 13.11.2013
Angefragt von: Herr Torsten Gromm
Faxnummer: 038825-393720

Angebot

Angebots-Nr.: 1320000251
Datum: 13.11.2013
Ihre Kunden-Nr.: 29888

Bearbeiter/in: Grimm, Flor-Balentina
Telefon: 0431-3059-163
Telefax: 0431-3059-297

Sehr geehrte Damen und Herren,
Bezug nehmend auf Ihr Gespräch mit unserem Herr Reebehn, freuen wir uns, Ihnen folgendes, freibleibendes Angebot unterbreiten zu können.
Beziehen Sie sich bei Auftragserteilung bitte auf unsere Angebots-Nr.: 1320000251

Pos	Artikel-Nr. Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	00095150D Programmierung+Konfiguration für Parkscheinautomat - Abklärung der kundenspezifischen Parameter - Erstellung der Konfiguration inkl. der Tariftabellen, Verwaltung von Lang- und Kurzzeitparkern, Management verschiedener Zahlungsmittel, Kalenderkonfiguration inkl. kundenspezifischer Sondertage, Erhebung statistischer Daten - Erstellung des Betriebsprogramms inkl. notwendiger Updates - Umfassender Konfigurationstest DG/STELIO Staffelpreis	3,00 Stk	150,00	450,00
2	00095047D Gebührenschild für STELIO oder DG - Erstellung des Layouts nach Kundenvorgabe - Lieferung eines Korrekturabzugs für die Druckfreigabe - Fertigstellung der farbigen Druckvorlage - Fertigung des laminierten Gebührenschildes Staffelpreis	3,00 Stk	40,00	120,00
3	000001390 Versand- und Verpackungskosten pro Lieferung	1,00 Stk	15,00	15,00

PARKEON GmbH * Schreiberweg 1 * 24119 Kronshagen * Germany
Tel: +49 431-3059-0 * Fax: +49 431-3059-100 * www.parkeon.com
Geschäftsführung: Kai Reimer, Bertrand Barthelemy
Sitz der Gesellschaft: Kiel-Kronshagen, Amtsgericht Kiel, HRB 5859 KI
Commerzbank AG Kto.-Nr. 7953110 BLZ 21040010

St. Nr.: 1929526572
USt. Id. Nr.: DE206361912
Swift: COBA DEFF 210
IBAN: DE 73 21040010 07953110 00

-Entwurf-

Ordnung über die Erhebung von Parkgebühren in der Gemeinde Kalkhorst (Parkgebührenordnung)

Vom _____.____._____

Auf der Grundlage des § 6 a Abs. 6 und 7 des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3040), in Verbindung mit § 1 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 12. April 2005 (GVObI. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777, 833), sowie § 1 der Landesverordnung zur Übertragung der Ermächtigung zur Festsetzung von Parkgebühren vom 8. Juli 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 4080), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom _____.____._____ folgende Parkgebührenordnung erlassen.

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich der Benutzungsgebühr

- (1) Auf folgenden Straßen und Plätzen in der Gemeinde Kalkhorst mit dem Hinweis „mit Parkschein“ wird für das Parken während der angegebenen Zeit eine Gebühr nach Maßgabe dieser Ordnung erhoben.
- a) Parkplatz am Strandweg in Brook
 - b) Parkplatz am Strandweg in Groß Schwansee
 - c) Parkplatz am kleinen Torfmoor in Groß Schwansee

§ 2

Gebührenbemessung

Zur Gewährleistung der Nutzung öffentlichen Parkraumes durch eine möglichst große Anzahl von Verkehrsteilnehmern werden die Gebühren entsprechend dem Wert des Parkraumes und der örtlichen Lage festgesetzt.

§ 3

Höhe der Gebühren

- (1) Für die im § 1 dieser Verordnung genannten Parkplätze, die mit dem Hinweis „mit Parkschein“ ausgeschildert sind, werden für das Parken folgende Gebühren erhoben:

Krad / Kleinbus / Pkw	2 Stunden	2,00 EURO
	5 Stunden	3,00 EURO
	Tageskarte	6,00 EURO
Wohnmobile / Pkw mit Wohnwagen	Tageskarte	12,00 EURO

- (2) Auf den im § 1 dieser Ordnung genannten Parkplätzen wird in der Zeit vom 01.03. bis 31.10. eines jeden Jahres eine Gebühr erhoben.

§ 4

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Benutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Zwecke des Parkens. Die Gebühr ist unverzüglich nach dem Abstellen des Fahrzeuges am Parkscheinautomaten zu entrichten.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Parkgebührenordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Erhebung von Parkgebühren der Gemeinde Kalkhorst vom 03.03.2009 außer Kraft.

Klütz, den ____.

Dietrich Neick
- Bürgermeister -

(Siegel)

Synopse zum Entwurf der Ordnung über die Erhebung von Parkgebühren in der Gemeinde Kalkhorst (Parkgebührenordnung)

Aktuelle Verordnung	Entwurf der Verordnung
<p>Aufgrund des § 1 der Landesverordnung zur Übertragung der Ermächtigung zur Festsetzung von Parkgebühren vom 05.07.2004 (GVOBl. M-V 1004 S. 316) erlässt der Bürgermeister nach Beschluss der Gemeinde Kalkhorst vom 03.03.2009 folgende Verordnung:</p>	<p>Auf der Grundlage des § 6 a Abs. 6 und 7 des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3040), in Verbindung mit § 1 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777, 833), sowie § 1 der Landesverordnung zur Übertragung der Ermächtigung zur Festsetzung von Parkgebühren vom 8. Juli 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 4080), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ... folgende Parkgebührenordnung erlassen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p style="text-align: center;">Gegenstand und Geltungsbereich der Benutzungsg Gebühr</p> <p>Auf folgenden Straßen und Plätzen in der Gemeinde Kalkhorst mit dem Hinweis „Gebührenpflichtiges Parken“ wird für das Parken während der angegebenen Zeit eine Gebühr nach Maßgabe dieser Verordnung erhoben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz am Strandweg in Brook 2. Parkplatz am Strandweg in Groß Schwansee 3. Parkplatz am kleinen Torfmoor in Groß Schwansee 	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p style="text-align: center;">Gegenstand und Geltungsbereich der Benutzungsg Gebühr</p> <p>Auf folgenden Straßen und Plätzen in der Gemeinde Kalkhorst mit dem Hinweis „mit Parkschein“ wird für das Parken während der angegebenen Zeit eine Gebühr nach Maßgabe dieser Ordnung erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Parkplatz am Strandweg in Brook b) Parkplatz am Strandweg in Groß Schwansee c) Parkplatz am kleinen Torfmoor in Groß Schwansee
<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p style="text-align: center;">Gebührenbemessung</p> <p>Zur Gewährleistung der Nutzung öffentlichen Parkraumes durch eine möglichst große Anzahl von Verkehrsteilnehmern werden die Gebühren entsprechend dem Wert des Parkraumes und der örtlichen Lage festgesetzt.</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p style="text-align: center;">Gebührenbemessung</p> <p>Zur Gewährleistung der Nutzung öffentlichen Parkraumes durch eine möglichst große Anzahl von Verkehrsteilnehmern werden die Gebühren entsprechend dem Wert des Parkraumes und der örtlichen Lage festgesetzt.</p>

Aktuelle Verordnung	Entwurf der Verordnung																								
§ 3 Höhe der Gebühren (1) Für die im § 1 dieser Verordnung genannten Parkplätze, die mit dem Hinweis „Gebührenpflichtiges Parken“ ausgeschildert sind, werden für das Parken folgende Gebühren erhoben: <table><tr><td>Krad / Kleinbus / Pkw</td><td>2 Stunden</td><td>1,50 EURO</td></tr><tr><td></td><td>5 Stunden</td><td>2,50 EURO</td></tr><tr><td></td><td>Tageskarte</td><td>4,50 EURO</td></tr><tr><td>Wohnmobile</td><td>Tageskarte</td><td>10,00 EURO</td></tr></table> (2) Auf den im § 1 dieser Verordnung genannten Parkplätzen wird in der Zeit vom 01.03. bis 31.10. eines jeden Jahres eine Gebühr erhoben.	Krad / Kleinbus / Pkw	2 Stunden	1,50 EURO		5 Stunden	2,50 EURO		Tageskarte	4,50 EURO	Wohnmobile	Tageskarte	10,00 EURO	§ 3 Höhe der Gebühren (1) Für die im § 1 dieser Verordnung genannten Parkplätze, die mit dem Hinweis „mit Parkschein“ ausgeschildert sind, werden für das Parken folgende Gebühren erhoben: <table><tr><td>Krad / Kleinbus / Pkw</td><td>2 Stunden</td><td>2,00 EURO</td></tr><tr><td></td><td>5 Stunden</td><td>3,00 EURO</td></tr><tr><td></td><td>Tageskarte</td><td>6,00 EURO</td></tr><tr><td>Wohnmobile / Pkw mit Wohnwagen</td><td>Tageskarte</td><td>12,00 EURO</td></tr></table> (2) Auf den im § 1 dieser Ordnung genannten Parkplätzen wird in der Zeit vom 01.03. bis 31.10. eines jeden Jahres eine Gebühr erhoben.	Krad / Kleinbus / Pkw	2 Stunden	2,00 EURO		5 Stunden	3,00 EURO		Tageskarte	6,00 EURO	Wohnmobile / Pkw mit Wohnwagen	Tageskarte	12,00 EURO
Krad / Kleinbus / Pkw	2 Stunden	1,50 EURO																							
	5 Stunden	2,50 EURO																							
	Tageskarte	4,50 EURO																							
Wohnmobile	Tageskarte	10,00 EURO																							
Krad / Kleinbus / Pkw	2 Stunden	2,00 EURO																							
	5 Stunden	3,00 EURO																							
	Tageskarte	6,00 EURO																							
Wohnmobile / Pkw mit Wohnwagen	Tageskarte	12,00 EURO																							
§ 4 Entstehung der Fälligkeit Die Gebührenpflicht entsteht mit der Benutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Zwecke des Parkens. Die Gebühr ist unverzüglich nach dem Abstellen des Fahrzeuges am Parkscheinautomaten zu entrichten.	§ 4 Entstehung der Fälligkeit Die Gebührenpflicht entsteht mit der Benutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Zwecke des Parkens. Die Gebühr ist unverzüglich nach dem Abstellen des Fahrzeuges am Parkscheinautomaten zu entrichten.																								
§ 5 Inkrafttreten Diese Parkgebührenverordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Parkgebührenverordnung vom 01.03.2006 außer Kraft.	§ 5 Inkrafttreten Diese Parkgebührenordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Erhebung von Parkgebühren der Gemeinde Kalkhorst vom 03.03.2009 außer Kraft.																								

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	GV Kalkh/13/7896			
Federführend:	Status:	öffentlich			
FB I Zentrale Dienste / Finanzen	Datum:	26.11.2013			
	Verfasser:	Arne Longerich			
Beschluss über die Entgeltordnung der Gemeinde Kalkhorst über die Erhebung von Benutzungsentgelt für gemeindeeigene Einrichtungen					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Gemeindevertretung Kalkhorst					

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 17. September 2013 ist die Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes 2013 und der Finanzplanjahre 2014 bis 2016 erfolgt.

Das Haushaltssicherungskonzept beinhaltet neben vielen Änderungen auch die Regulierung von Mehreinnahmen im Bereich der Benutzungsentgelte für gemeindeeigene Einrichtungen. Folglich ist eine Neufassung der Entgeltordnung der Gemeinde Kalkhorst über die Erhebung von Benutzungsentgelte für gemeindeeigene Einrichtungen zu beschließen. Ergänzend ist der Nutzungsvertrag auf die neue Entgeltordnung anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt die Entgeltordnung der Gemeinde Kalkhorst über die Erhebung von Benutzungsentgelte für gemeindeeigene Einrichtungen vom 10. Dezember 2013.

Finanzielle Auswirkungen:

- Mehreinnahmen

Anlagen:

- Auszug aus dem Haushaltssicherungskonzept 2013 (Anlage 1a)
- ENTWURF - Entgeltordnung der Gemeinde Kalkhorst über die Erhebung von Benutzungsentgelte für gemeindeeigene Einrichtungen
- ENTWURF - Nutzungsvertrag für die gemeindlichen Einrichtungen der Gemeinde Kalkhorst

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Anlage 1a zum Haushaltssicherungskonzept 2013

Gemeinde Kalkhorst

Teilhaushalt:		Produkt:	11401																															
Budget-VA:	Frau Maaß	Produkt-VA bzw. zugeordnetes PSK:	Herr Longerich	Lfd. Nr.																														
Maßnahme																																		
Erhöhung des Nutzungsentgeltes für die Benutzung der gemeindeeigene Einrichtungen																																		
Erläuterungen/Bemerkungen																																		
<p>Die Entgeltordnung der Gemeinde Kalkhorst über die Erhebung von Benutzungsentgelt für gemeindeeigene Einrichtungen ist vom 24. November 2004.</p> <p>In den letzten Jahren ist ein rapider Anstieg der Nebenkosten zu verzeichnen.</p> <p>Es wird daher empfohlen die Nutzungsentgelte wie folgt zu ändern:</p> <p>1.1. Kulturhaus Warnkenhagen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Gebühr (bisher)</th> <th>Gebühr (neu)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Saal</td> <td>55,00 EURO</td> <td>65,00 EURO</td> </tr> <tr> <td>b) kleiner Raum</td> <td>30,00 EURO</td> <td>40,00 EURO</td> </tr> <tr> <td>c) Küche mit vorh. Geschirr</td> <td>15,00 EURO</td> <td>20,00 EURO</td> </tr> <tr> <td>d) Gesamt</td> <td>100,00 EURO</td> <td>115,00 EURO</td> </tr> </tbody> </table> <p>e) das Ausleihentgelt (außer Haus) für folgende Gegenstände beträgt je Tag:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Gebühr (bisher)</th> <th>Gebühr (neu)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stuhl</td> <td>0,25 EURO</td> <td>0,50 EURO</td> </tr> <tr> <td>Tisch</td> <td>0,50 EURO</td> <td>0,75 EURO</td> </tr> <tr> <td>Gläser</td> <td>0,05 EURO</td> <td>0,10 EURO</td> </tr> <tr> <td>Geschirr und Besteck Pauschale</td> <td>15,00 EURO</td> <td>20,00 EURO</td> </tr> </tbody> </table>						Gebühr (bisher)	Gebühr (neu)	a) Saal	55,00 EURO	65,00 EURO	b) kleiner Raum	30,00 EURO	40,00 EURO	c) Küche mit vorh. Geschirr	15,00 EURO	20,00 EURO	d) Gesamt	100,00 EURO	115,00 EURO		Gebühr (bisher)	Gebühr (neu)	Stuhl	0,25 EURO	0,50 EURO	Tisch	0,50 EURO	0,75 EURO	Gläser	0,05 EURO	0,10 EURO	Geschirr und Besteck Pauschale	15,00 EURO	20,00 EURO
	Gebühr (bisher)	Gebühr (neu)																																
a) Saal	55,00 EURO	65,00 EURO																																
b) kleiner Raum	30,00 EURO	40,00 EURO																																
c) Küche mit vorh. Geschirr	15,00 EURO	20,00 EURO																																
d) Gesamt	100,00 EURO	115,00 EURO																																
	Gebühr (bisher)	Gebühr (neu)																																
Stuhl	0,25 EURO	0,50 EURO																																
Tisch	0,50 EURO	0,75 EURO																																
Gläser	0,05 EURO	0,10 EURO																																
Geschirr und Besteck Pauschale	15,00 EURO	20,00 EURO																																

1.2. Kulturhaus Kalkhorst:

	Gebühr (bisher)	Gebühr (neu)
a) großer Kulturraum	105,00 EURO	125,00 EURO
b) kleiner Kulturraum	65,00 EURO	85,00 EURO

c) für Veranstaltungen, die nur am Nachmittag durchgeführt werden

	Gebühr (bisher)	Gebühr (neu)
großer Kulturraum	55,00 EURO	65,00 EURO
kleiner Kulturraum	30,00 EURO	45,00 EURO

d) Ausleihe von:

	Gebühr (bisher)	Gebühr (neu)
Tischdecken / Stück	0,50 EURO	1,00 EURO

3. Entgeltbefreiung / Entgeltminderung

3.2. Gemeinnützige Vereine haben für die Nutzung des Kulturhauses Kalkhorst ein Entgelt in Höhe von 40,00 EUR zu bezahlen.

Zeitliches Wirksamwerden

☒ kurzfristig ☐ mittelfristig ☐ langfristig

Besonders betroffen von der Maßnahme

Benutzer der Einrichtungen

Einsparungsmöglichkeiten/Vorteile

Mehrerträge jährlich i.H.v. ca. 400,00 EUR und bessere Nebenkostenamortisation

Mögliche nachteilige Wirkungen

Verringerung der Nutzung der Einrichtungen

Begleitmaßnahmen/Voraussetzungen

Beschluss, Genehmigung, Änderung der Entgeltordnung für die Benutzung der gemeindeeigenen Einrichtungen

Entgeltordnung der Gemeinde Kalkhorst über die Erhebung von Benutzungsentgelt für gemeindeeigene Einrichtungen vom 10. Dezember 2013

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kalkhorst am 10. Dezember 2013 wird folgende Entgeltordnung erlassen:

1. Gegenstand des Entgeltes

Für die Benutzung der gemeindeeigenen Räume ist ein Nutzungsentgelt zu zahlen. Eine Vermietung kann nur erfolgen, wenn dem keine Nutzung für eigene gemeindliche Zwecke entgegensteht.

2. Höhe des Entgeltes

2.1. Der Tarif beträgt pro Tag (24 Stunden) für:

2.1.1. Kulturhaus Warnkenhagen:

	<u>Nutzer</u>
a) Saal	70,00 Euro
b) kleiner Raum	45,00 Euro
c) Küche mit vorh. Geschirr	20,00 Euro
d) Gesamt	125,00 Euro
e) Nutzung durch Sportgruppen je Stunde	15,00 Euro
f) Das Ausleihentgelt (außer Haus) für folgende Gegenstände beträgt je Tag:	
Stuhl	0,50 Euro / Stück
Tisch	0,75 Euro / Stück
Gläser	0,10 Euro / Stück
Geschirr und Besteck Pauschale	20,00 Euro
Defektes Geschirr soll durch den Nutzer finanziell ersetzt werden.	

2.1.2. Kulturhaus Kalkhorst

a) großer Kulturraum	125,00 Euro
b) kleiner Kulturraum	85,00 Euro
c) für Veranstaltungen, die nur am Nachmittag durchgeführt werden, sind folgende Entgelt zu zahlen:	
großer Kulturraum	65,00 Euro
kleiner Kulturraum	45,00 Euro
d) Ausleihe von Tischdecken / Stück (Die Tischdecken sind schrankfertig zurückzugeben)	1,00 Euro

2.1.3. Turnhalle Kalkhorst

- je angemietete Stunde	15,00 Euro
-------------------------	------------

3. Entgeltbefreiung / Entgeltminderung

- 3.1. Auf Antrag kann der Bürgermeister bestimmten Gruppen und Verbänden, deren Arbeit als besonders förderungswürdig angesehen wird, das Nutzungsentgelt ermäßigen oder erlassen.
- 3.2. Gemeinnützige Vereine haben für die Nutzung des Kulturhauses Kalkhorst ein Entgelt in Höhe von 40,00 Euro zu bezahlen.

4. Entgeltschuldner

Entgeltschuldner ist der Benutzer. Mehrere Entgeltschuldner haften als Gesamtschuldner.

5. Entstehung der Entgeltschuld

Das Nutzungsentgelt entsteht mit der Erteilung der Benutzergenehmigung. Erklärt der Benutzer nicht spätestens 10 Tage vor dem beabsichtigten Benutzungstag seinen Rücktritt, sind 50 % der entsprechenden Gebühr zu zahlen. In Härtefällen kann ein Antrag auf Erlass an den Bürgermeister gestellt werden.

6. Fälligkeit

Das Nutzungsentgelt wird mit Erteilung der Benutzergenehmigung fällig und ist innerhalb von 14 Tagen nach der Nutzung auf das im Nutzungsvertrag angegebene Konto des Amtes Klützer Winkel zu überweisen.

7. Inkrafttreten

Diese Entgeltordnung tritt am Tage nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in Kraft. Mit Inkraft-Treten dieser Entgeltordnung tritt die Entgeltordnung vom 24. November 2004 außer Kraft.

Kalkhorst, 10. Dezember 2013

D. Neick
Bürgermeister

- Siegel -

Nutzungsvertrag für die gemeindlichen Einrichtungen der Gemeinde Kalkhorst

Zwischen der Gemeinde Kalkhorst, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Dietrich Neick oder einem Vertreter / Beauftragten,

- nachstehend „Gemeinde Kalkhorst“ genannt – und

Verein _____

vertreten durch Name: _____

bzw. Name des sonstigen Nutzers: _____

Anschrift: _____

Tel. privat / dienstl. _____

- nachstehend „Nutzer“ genannt -,

wird nachstehender Nutzungsvertrag zu den Bestimmungen der Entgeltordnung der Gemeinde Kalkhorst über die Erhebung von Benutzungsentgelt für gemeindeeigene Einrichtungen sowie der Hausordnung und folgender Angaben geschlossen:

1. Vertragsgegenstand (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Die Gemeinde Kalkhorst überlässt dem Nutzer folgende Räumlichkeiten:

☐ **Kulturhaus Warnkenhagen:**

☐ Saal

☐ kleiner Raum

☐ Küche

☐ Ausleihe außer Haus:

Anzahl Stühle: _____

Anzahl Tische: _____

Anzahl Gläser: _____

Geschirr und Besteck: _____ (Pauschale 20,00 €)

☐ **Kulturhaus Kalkhorst:**

☐ großer Kulturraum / ganztags / nachmittags

☐ kleiner Kulturraum / ganztags / nachmittags

☐ Anzahl der auszuleihenden Tischdecken: _____

☐ **Turnhalle Kalkhorst:**

Anzahl der Stunden: _____

2. Beantragter Nutzungszeitraum

☐ einmalig

Nutzung am _____, den _____ 2013,

von _____ Uhr bis _____ Uhr.

☐ mehrmalig vom _____ bis _____

jeweils am _____ von _____ bis _____ Uhr,

_____ von _____ bis _____ Uhr.

3. Zweck der Nutzung

Der/die überlassene/n Vertragsgegenstand/Vertragsgegenstände wird/werden dem Nutzer für den folgenden Zweck zur Verfügung gestellt:

Art der Nutzung _____
 Anzahl der Teilnehmer _____
 Gewerbliche Nutzung _____ nein
 _____ ja

4. Besondere Nutzungsregelungen

Der Nutzer muss mindestens 18 Jahre alt sein.

Die Räume können nur für einen Abend gemietet werden und dürfen nicht für Übernachtungszwecke genutzt werden. Die Räume sind bis 3.00 Uhr zu verlassen. Die für die Durchführung der Veranstaltung etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen hat der Nutzer eigenständig zu beantragen. Eventuelle Absprachen mit den Nachbarn (Musiklärm) hat der Nutzer ebenfalls selbst zu treffen.

Dem Nutzer ist bekannt, dass ihm nur die Räume und Verkehrsflächen zur Verfügung stehen, die ihm übergeben wurden. Das Betreten aller anderen Räumlichkeiten ist ihm untersagt. Der Nutzer hat sich vorher von dem ordnungsgemäßen Zustand der Räumlichkeiten und Sachgegenstände zu überzeugen.

Die Übergabe und die Übernahme aller zu nutzenden bzw. genutzten Räumlichkeiten haben in Anwesenheit eines Vertreters/Beauftragten der Gemeinde und des Nutzers zu erfolgen.

Das ihm überlassene Geschirr (Küche) ist pfleglich zu behandeln und nach Gebrauch gesäubert wieder an die vorgesehenen Orte zurückzustellen. Fehlendes und zerbrochenes Geschirr ist zu ersetzen.

Turn- oder Sportgeräte sind nur im Beisein eines Verantwortlichen zu transportieren oder anzubauen. Das Wiedereinräumen erfolgt in gleicher Weise.

Eventuelle Dekorationen sind ohne Beschädigung des Gebäudes anzubringen. Nägel und ähnliche Befestigungen sind verboten.

Nach Beendigung der Veranstaltung sind die benutzten Räumlichkeiten besenrein zu hinterlassen. Dazu gehört das Entfernen von sämtlichen Schmutzstellen, Nassflecken, Dekorationen, Malereien etc..

Bei Bedarf ist der Fußboden zu wischen. Der Küchenraum sowie die Toilettenräume sind vollständig gereinigt zu hinterlassen.

Stühle und Tische ect. sind abzuwischen bzw. an die dafür vorgesehenen Orte zurückzustellen.

Bemerkte Beschädigungen sind sofort dem für die Vermietung Beauftragten mitzuteilen.

Werden die benutzten Räume nicht ordnungsgemäß verlassen, so erfolgt eine Nachbereitung auf Kosten des Benutzers. Zur Reinigung mitgenommene Sachgegenstände sind nach Absprache, spätestens jedoch aber nach 7 Tagen, zurückzugeben.

Für mitgebrachte Gegenstände sowie für vorübergehend gelagerte Gegenstände wird keine Haftung durch die Gemeinde übernommen.

Mit der Übergabe der Schlüssel an den Nutzer ist ihm damit für den Nutzungszeitraum das Hausrecht und die Aufsichtspflicht übertragen. Er hat für das ordnungsgemäße Abschließen nach Beendigung der Nutzung zu sorgen und vorher alle Räumlichkeiten zu überprüfen.

Für den Benutzungszeitraum haftet der Nutzer für die in Anspruch genommenen Flächen einschließlich der darin befindlichen Sachgegenstände.
Die Hausordnung ist einzuhalten.

Bemerkungen:

Im gesamten Gebäude besteht Rauchverbot. Bei Privatvermietungen des Kulturhauses Warnkenhagen darf lediglich im Vorflur geraucht werden.

.....
.....
.....

Gebührensatz: _____ Euro

Das Nutzungsentgelt wird mit der Erteilung der Benutzungsgenehmigung fällig und ist bei einmaliger Nutzung innerhalb von 14 Tagen nach der Nutzung auf das Konto des Amtes Klützer Winkel, Kt.-Nr. 10 000 37 343, BLZ 140 510 00 bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest unter Angabe des Zahlungsgrundes:

„4-28101/44110000, Nutzer,“ zu überweisen bzw. in der Amtskasse des Amtes Klützer Winkel einzuzahlen.

Bei mehrmaligen/regelmäßigen Nutzungen erfolgt eine Rechnungslegung durch das Amt Klützer Winkel.

....., den

.....
Unterschrift Bürgermeister
oder beauftragte Person

.....
Unterschrift Nutzer

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	GV Kalkh/13/7754			
Federführend:	Status:	öffentlich			
FB I Zentrale Dienste / Finanzen	Datum:	20.09.2013			
	Verfasser:	Stephanie Fernholz			
Beschluss zur Annahme von Spenden					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Gemeindevertretung Kalkhorst					

Sachverhalt:

Nach § 44 Abs. 4 KV M-V darf die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben des eigenen Wirkungskreises grundsätzlich Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben oder an Dritte vermitteln, die sich an der Erfüllung der Aufgaben beteiligen. Zuwendungen dürfen nur noch von dem Bürgermeister oder seinen Stellvertretern eingeworben und entgegengenommen werden. Der Bürgermeister darf nur über die Annahme bis zu einem Wert von unter 100,00 Euro allein entscheiden. Bei höheren Zuwendungen entscheidet die Gemeindevertretung über die Annahme oder Vermittlung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt, die Zuwendungen der Firma e.on edis AG vom 11. September 2013 in Höhe von 200,00 Euro für das Dorf- und Sportfest 2013 anzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einzahlung in Höhe von 200,00 EUR

Anlagen:

keine

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	GV Kalkh/13/7894			
Federführend:	Status:	öffentlich			
FB I Zentrale Dienste / Finanzen	Datum:	25.11.2013			
	Verfasser:	Frau A. Domres			
Antrag auf finanziellen Zuschuss					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Gemeindevertretung Kalkhorst					

Sachverhalt:

Der Kalkhorster Sportverein e. V. hat beim Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst, Herrn D. Neick, mündlich einen Antrag auf finanziellen Zuschuss in Höhe von 500,00 Euro zur Unterstützung der Vereinsarbeit gestellt.

Im konkreten Fall soll mit diesen Mitteln ein Anteil für die Rechnung über den Einbau von Lüftern in den Duschbereichen des Sportlerheims in Kalkhorst refinanziert werden (Gesamtkosten 1.454,64 Euro).

Im Haushaltsplan 2013 der Gemeinde Kalkhorst sind in dem Produktsachkonto - 4.28101.54159000 - Zuschüsse für laufende Zwecke an Verbände/Vereine - 600,00 Euro eingeplant.

Da bisher noch keine Auszahlung erfolgt ist, steht dieser Betrag noch in voller Höhe zur Verfügung.

Eine Bewilligung in der beantragten Höhe wäre also möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt, dem Kalkhorster Sportverein e.V. einen Zuschuss in Höhe von 500,00 Euro zur Unterstützung der Vereinsarbeit zu zahlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja – in Höhe des bewilligten Zuschusses

Anlagen:

keine

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung