

Gemeinde Kalkhorst

| | | | | |
|---|--|----|------|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: GV Kalkh/17/11718 | | | |
| Federführend: Bauwesen | Status: öffentlich Datum: 28.06.2017 Verfasser: Carola Mertins | | | |
| Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Satzungsbeschluss | | | | |
| Beratungsfolge: | | | | |
| Gremium | Teilnehmer | Ja | Nein | Enthaltung |
| Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst | | | | |

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst durchgeführt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden anstelle der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Grundstück für die Nutzung als Ferienhaus im Anschluss an ein bestehendes Ferienhausbaugebiet geschaffen. Die Regelung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte vor dem Satzungsbeschluss.

Die Gemeinde Kalkhorst führt das Planverfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch. Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst und der Standort wird im Rahmen von Maßnahmen für die Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) geplant.

Die Beteiligungsverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wurden durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Gemeindevertretung gefasst.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) Berücksichtigung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung notwendig.

Der Flächennutzungsplan bedarf aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst keiner Berichtigung i.Z.m. mit der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung.
Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und wird wie folgt begrenzt:
 - nördlich und nördöstlich durch die Grundstücke Seeweg 7A und Seeweg 8,
 - südöstlich durch die Wegeverbindung Seeweg – Ahornweg,
 - westlich durch das Grundstück Ahornweg 38.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss der Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

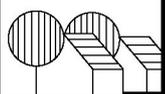
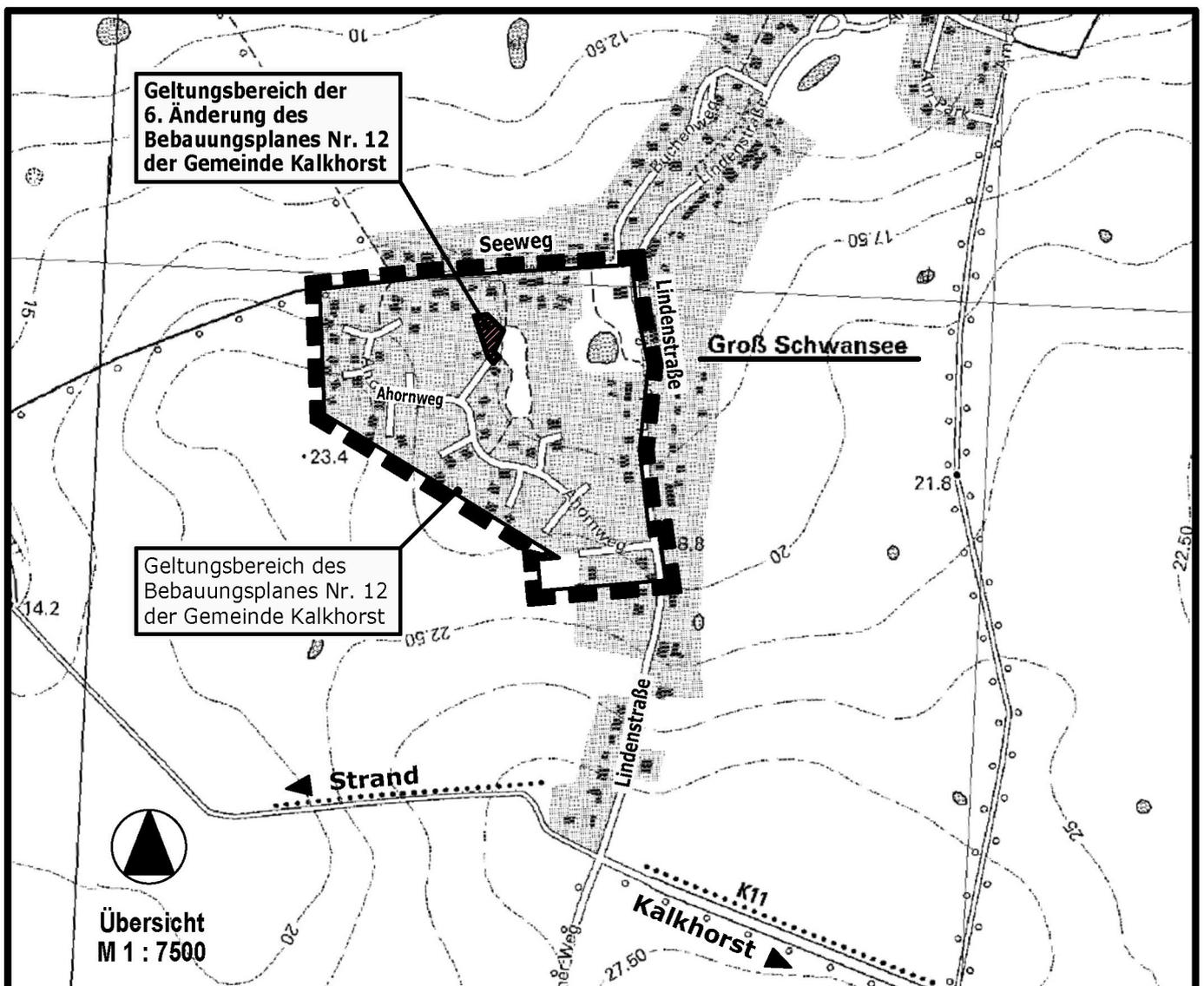
Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

SATZUNG

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breltscheld-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. April 2017

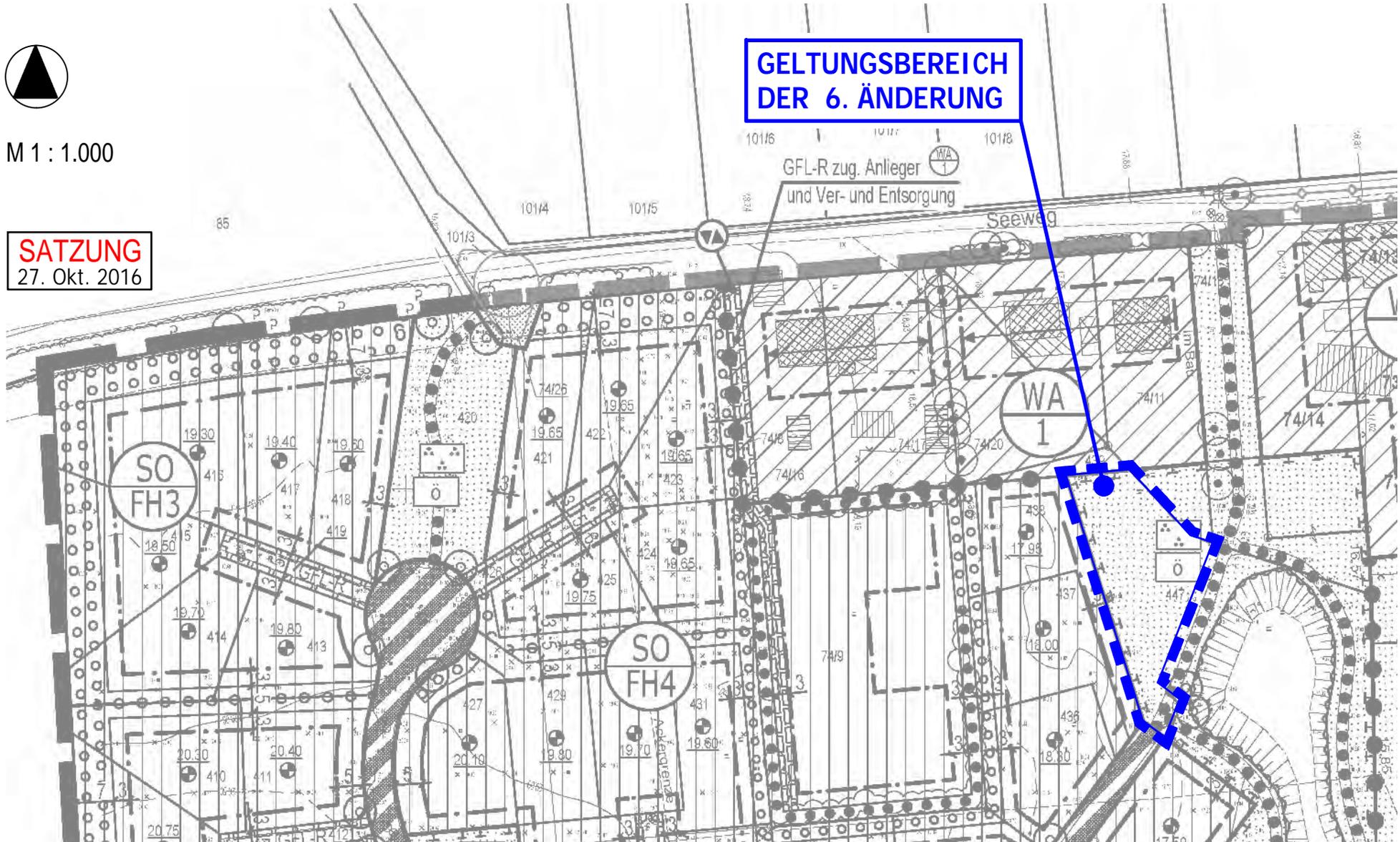
ENTWURF

**AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST
 FÜR DIE FERIANANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
 MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12**



M 1 : 1.000

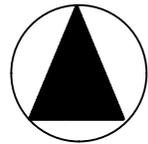
SATZUNG
 27. Okt. 2016



SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE IM IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



M 1 : 1.000

85

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

| |
|--------------|
| SO |
| FH4.1 |
| SO-FH |
| I |
| 0,2 |
| E^0 |
| TH max 4,00m |
| FH max 9,00m |

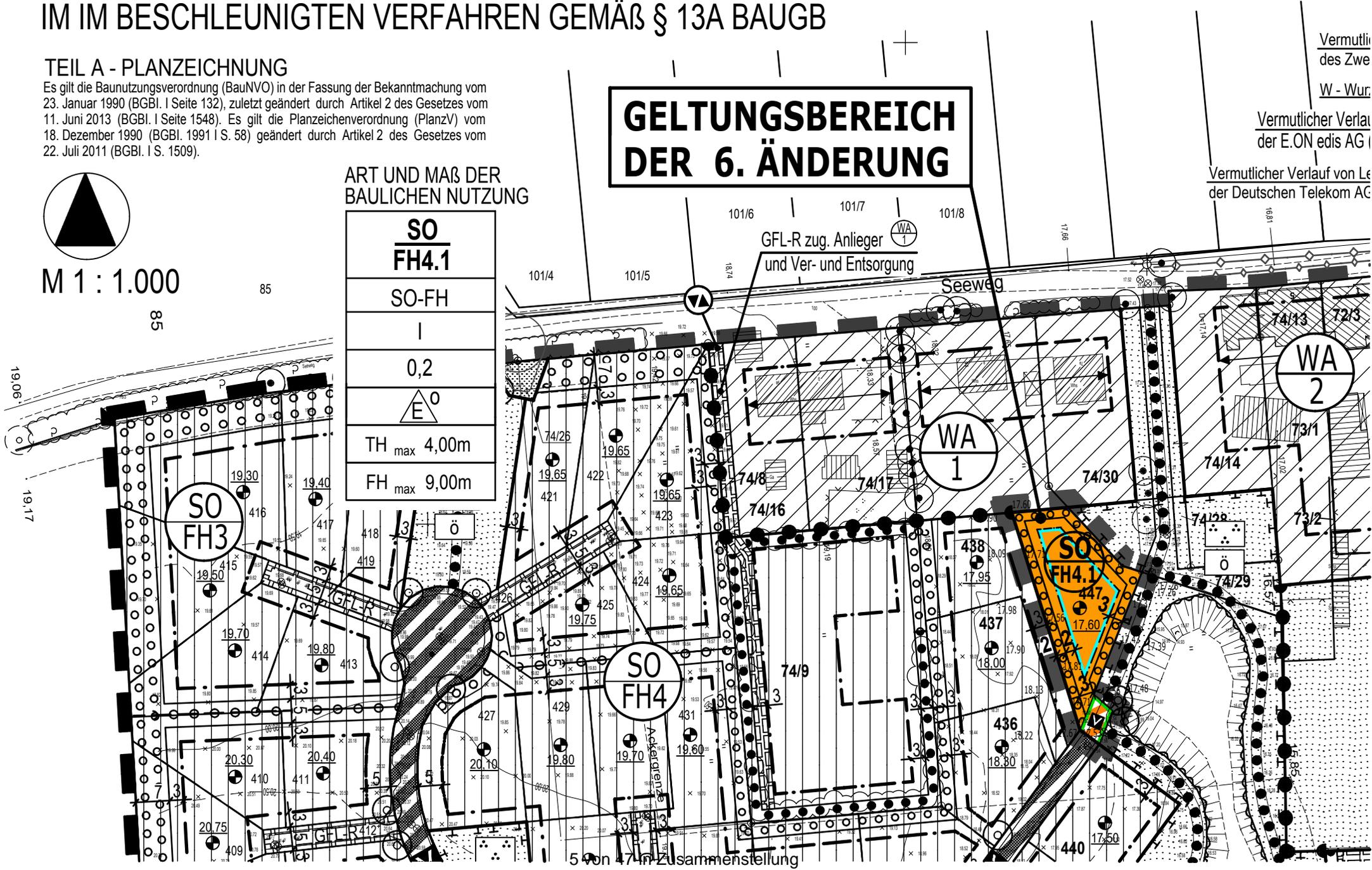
GELTUNGSBEREICH DER 6. ÄNDERUNG

Vermittler
des Zwe

W - Wur:

Vermittlicher Verlauf
der E.ON edis AG

Vermittlicher Verlauf von Le
der Deutschen Telekom AG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|--|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | |
|  | Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - Ferienhausgebiet nach lfd. Nr. 4.1 | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO |
| 0,2 | Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,2 als Höchstmaß | |
| TH _{max} 4,00m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| FH _{max} 9,00m | Fristhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | |
| o | Offene Bauweise | Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO |
|  | nur Einzelhäuser zulässig | |
|  | Baugrenze | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | |
|  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
|  | Verkehrsberuhigten Bereich | |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst | Par. 9 (7) BauGB |
|  | Höhenbezugspunkt, z.B. 17,60m ü HN76 | |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|------------------------------------|
|  | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
|  | Höhenangabe in Meter ü HN76 |
|  | Bemaßung in Metern |

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am erfolgt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 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 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

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

....., den.....
(Stempel)
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Gemeindevertretung 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 im "Amtsblatt" am ortsüblich bekannt-gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE

GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE IM VERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG GEMÄß § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. SONDERGEBIET – FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Ferienhausgebietes sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Darüber hinaus sind allgemein zulässig Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die dem Betrieb der Anlage und der örtlichen Fremdenbeherbergung dienen. Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes zulässig:

- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen,
- Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebietes und der Ortslage.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

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

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

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem SO-Gebiet darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben in dem SO-Gebiet auf dem in Aussicht genommenen Grundstück ist der Höhenpunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. 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.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in dem Sondergebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz/Carport. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN FERIEWOHNGEBÄUDEN IN DEM SO-FH-GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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

Teil 2 – für Sondergebiet – Ferienhausgebiete:

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des SO-Gebietes sind als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß) oder als Verblendmauerwerk herzustellen oder in Kombination. Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.
2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung rot, rotbraun oder anthrazit oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 48° für reetgedeckte Gebäude und maximal 45 ° für übrige Gebäude in dem SO-Gebiet nicht überschreiten.
3. Glasbausteinen dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwänden, Fenstern und Türen sind unzulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.
7. Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
8. Innerhalb des Sondergebietes ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb des Sondergebietes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Müllbehältersammelplätze sind gärtnerisch einzubinden.
10. Bußgeldvorschrift - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1a in Verbindung 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 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.

2. ERSATZMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135 BauGB)

Das durch die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst entstandene Ausgleichsdefizit von 753,13 m² KfÄ soll durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

3. FESTLEGUNG DER KOSTENÜBERNAHME DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a und § 135a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) werden durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger oder einen von diesem Beauftragten durchgeführt. Sämtliche damit verbundene Kosten werden durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger getragen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu

benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

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

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

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

4. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass der Bereich nicht kampfmittelbelastet ist.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

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

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

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sind nach Realisierung des Hochbaus umzusetzen. Die erforderliche Kompensationsfläche zur Kompensation der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu realisieren und abnahmefähig abzuschließen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.

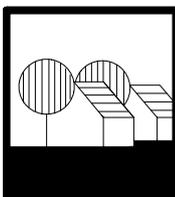
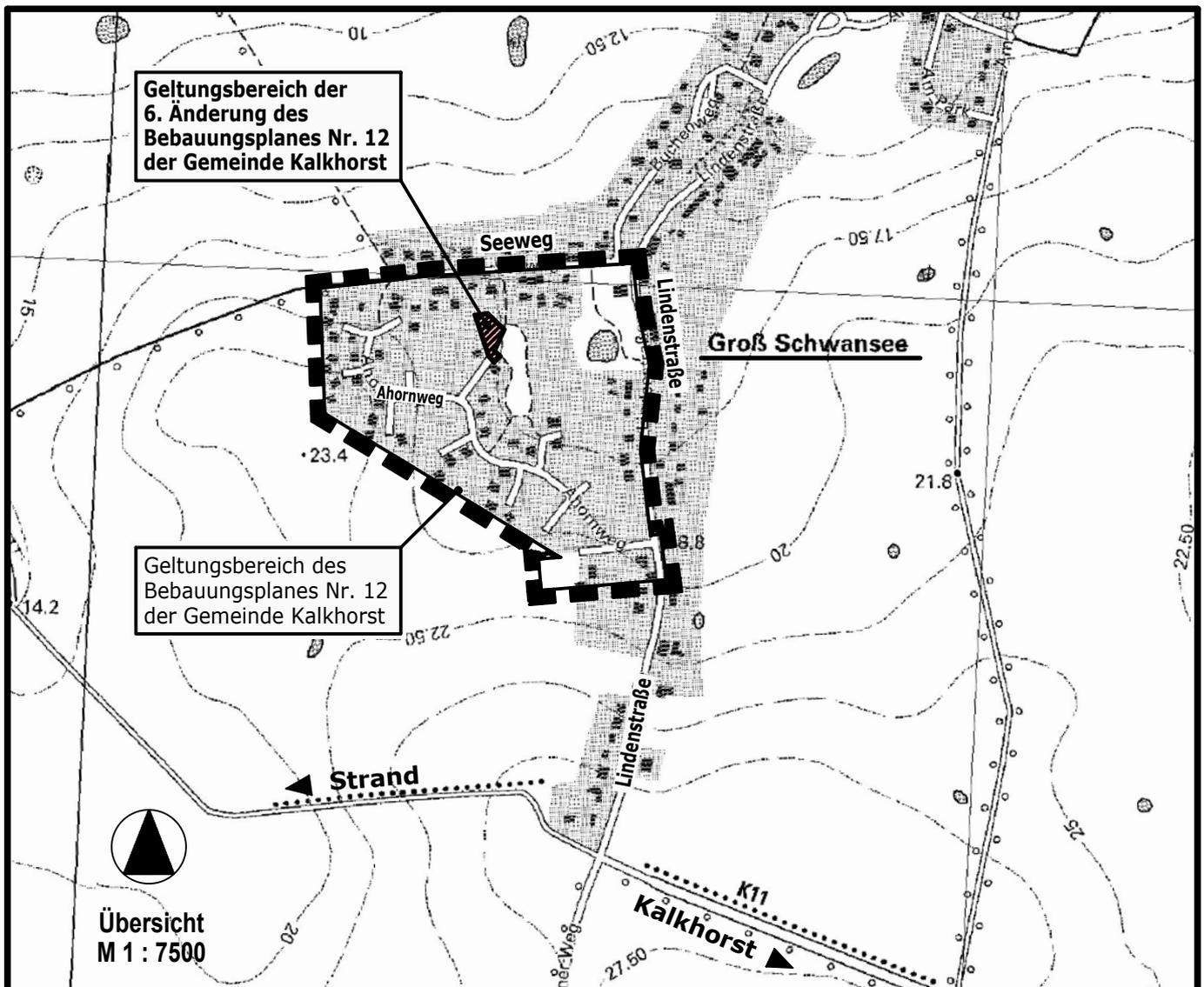
7. ENTWICKLUNGSPFLEGE

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 06. April 2017

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|--|-----------|
| Teil 1 | 4 |
| Städtebaulicher Teil | 4 |
| 1. Allgemeines | 4 |
| 1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 4 |
| 1.2 Kartengrundlage | 4 |
| 1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.4 Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2. Anlass und Ziele der Planänderung | 5 |
| 2.1 Auswirkungen der Planänderung | 6 |
| 3. Wahl des Planverfahrens | 7 |
| 4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 10 |
| 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm | 10 |
| 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm | 10 |
| 4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern | 13 |
| 4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg | 13 |
| 4.5 Flächennutzungsplan | 14 |
| 4.6 Landschaftsplan | 14 |
| 4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte | 14 |
| 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme | 15 |
| 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand | 15 |
| 5.2 Naturräumlicher Bestand | 15 |
| 6. Inhalt des Bebauungsplanes | 16 |
| 6.1 Teil A – Planzeichnung | 16 |
| 6.2 Teil B - Textliche Festsetzungen | 16 |
| 6.3 Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 6.4 Bauweise | 17 |
| 6.5 Überbaubare Grundstücksfläche | 17 |
| 6.6 Größe der Baugrundstücke | 18 |
| 6.7 Höhenlage | 18 |
| 6.8 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze | 18 |

| | | |
|--------------|--|-----------|
| 6.9 | Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden in dem SO-FH-Gebiet | 18 |
| 7. | Grünordnerische Festsetzungsflächen | 19 |
| 7.1 | Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung | 19 |
| 7.2 | Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes | 20 |
| 7.3 | Festlegung der Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 20 |
| 8. | Gestaltung der baulichen Anlagen | 20 |
| 9. | Immissions- und Klimaschutz | 21 |
| 10. | Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung | 22 |
| 11. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 25 |
| 11.1 | Kurzdarstellung der relevanten Verboten | 25 |
| 11.2 | Relevanzprüfung | 26 |
| 11.3 | Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens | 26 |
| 12. | Ausgleichs- und Ersatzbelange | 27 |
| 13. | Verkehrliche Erschließung | 28 |
| 14. | Ver- und Entsorgung | 28 |
| 15. | Flächenbilanz | 29 |
| 16. | Auswirkungen der Planung | 29 |
| 17. | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 30 |
| 17.1 | Verhalten bei Bodendenkmalfunden | 30 |
| 17.2 | Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten | 30 |
| 17.3 | Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens | 30 |
| 17.4 | Munitionsfunde | 30 |
| 17.5 | Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen | 31 |
| 17.6 | Zeitraum für die Realisierung von Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 31 |
| 17.7 | Zeitraum für die Fällung und Rückschnitt von Gehölzen | 31 |
| TEIL2 | Ausfertigung | 32 |
| 18. | Billigung der Begründung | 32 |
| 19. | Arbeitsvermerke | 32 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Auszug aus dem GLRP Westmecklenburg, Erste Fortschreibung | 14 |
|---|----|

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 02. Februar 2017 die Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich und nordöstlich: durch die Grundstücke Seeweg 7A und Seeweg 8,
- südöstlich: durch die Wegeverbindung Seeweg - Ahornweg,
- westlich: durch das Grundstück Ahornweg 38.

Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Änderung der öffentlichen Grünfläche/ Ausgleichsfläche zu Baufläche (Ferienhausgebiet).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst. Als Kartengrundlage für die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 diente wiederum eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die seinerzeit durch den ÖbVI Dubbert erstellt wurde. Das Kataster wurde entsprechend dem aktuellen Stand der Erkenntnisse angepasst.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 berücksichtigt einen Teilbereich. Innerhalb des Teilbereiches erfolgt die Änderung einer bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche in ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO für Ferienhausgebiete, das Gebiet SOFH4.1 Für das Gebiet SOFH4.1 gelten die Festsetzungen für die übrigen Ferienhausgebiete innerhalb des Bereiches und sollen planungsrechtlich geregelt werden.

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A,
- Text-Teil B,
- Begründung zum Bebauungsplan.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO – SOFH4.1,
- 1 Vollgeschoss als Höchstmaß,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2,
- nur Einzelhäuser zulässig,
- offene Bauweise,

- Traufhöhe (TH_{max}) 4,00 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt,
- Firsthöhe (FH_{max}) 9,00 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- 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).

2. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 mit verschiedenen Änderungen. Als Grundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 dient die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, welche seit März 2010 rechtskräftig ist.

Anstelle der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist durch die Gemeinde Kalkhorst die Vorbereitung eines weiteren Grundstücks für die Nutzung als Ferienhaus vorgesehen. Das neue Baugebiet wird wie die übrigen Ferienhausgebiete planungsrechtlich geregelt. Das Plangebiet wird gemäß Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses als Sonstiges Sondergebiet Ferienhausgebiet vorgesehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Umgebung und der grünordnerischen Ausgestaltung ist beabsichtigt, das Grundstück durch eine Heckenanpflanzung mit einer Breite bis zu 2,00 m zu umsäumen. Damit werden die nachbarschaftlich bebauten Grundstücke entsprechend berücksichtigt.

Der vorhandene Ahornweg soll für die Erschließung erweitert werden. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks wird die

Ergänzung des verkehrsberuhigten Bereiches vorgenommen. Der Geh- und Radweg durch die Grünfläche soll weiterhin genutzt werden.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet SOFH4.1 in Angrenzung an das Sondergebiet SOFH4 werden entsprechend und analog den Festsetzungen wie für die übrigen Sondergebiete getroffen. Übrige Festsetzungen zum Beispiel zu Anpflanzungen werden analog getroffen. Es werden nur diejenigen Festsetzungen aufgeführt, die für den Plangeltungsbereich anzuwenden sind.

Die Gemeinde Kalkhorst führt das Planverfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst und der Standort wird im Rahmen von Maßnahmen für die Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) beplant.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die vorhandene Ferienhaussiedlung um ein Grundstück erweitert.

2.1 Auswirkungen der Planänderung

Der Änderungsbereich nimmt nur einen kleinen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in der Ortslage Groß Schwansee ein. Das planerische Ziel des Ursprungsbebauungsplanes bleibt im Wesentlichen erhalten.

Das Ferienhausgebiet wird um ein Grundstück erweitert; anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche gleichzeitig Bestandteil der Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist. Die Bebauungsstruktur wird erweitert. Planungsrechtlich wird das Sondergebiet für die Ferienhaussnutzung mit einem Baufenster festgesetzt.

Zur Erschließung ist die bereits vorhandene Verkehrsfläche (Ahornweg - verkehrsberuhigter Bereich) zu erweitern und ist innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend festgesetzt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden. Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist vorgesehen, diese zu erweitern.

Ausgleichs- und Ersatzbelange werden auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht hervorgerufen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die berührten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grund der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind jedoch entsprechend zu behandeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt. Für die ursprünglich vorgesehenen Maßnahmen sind im Aufstellungsverfahren äquivalente Maßnahmen zu finden.

Andere Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete, als mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 und seinen rechtskräftigen Änderungen ermöglicht, werden auf Grund der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht erwartet. Die Intensivierung der Nutzung als Sondergebiet Ferienhausgebiet mit einem Grundstück ist als marginal zu betrachten.

3. Wahl des Planverfahrens

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Kalkhorst gelangt zur Einschätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst und innerhalb des bereits bebauten Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer bestehenden Ferienhausanlage im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die vorhandene Ferienhaussiedlung um ein Grundstück erweitert.

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² zulässig, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, sind nicht zu beachten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 02. Februar 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gefasst.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein weiteres Ferienhausgrundstück innerhalb der bereits bebauten Ferienanlage vorbereitet und planungsrechtlich geregelt. Die Lage innerhalb des Gesamtbereiches wird betrachtet. Die Verkehrs- und Versorgungsanlagen werden entsprechend erweitert.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

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

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Groß Schwansee. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt und berücksichtigt damit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 634 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang werden jedoch bereits in einem Bebauungsplan festgesetzte Flächen, die als Grünflächen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingeflossen sind überplant. Die im Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in gleichem Umfang innerhalb des

Gemeindegebietes wieder auszugleichen bzw. entsprechend durch Ökopunkte in der Gemeinde zu kompensieren.

- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste und etwa 620 m entfernt vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 4 km südöstlich von Groß Schwansee. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 2031-471 "Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See" befindet sich süwestlich vom Plangebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der weiteren Umgebung in rund 3,5 km südwestlich von Groß Schwansee befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Leonorenwald". Das Naturschutzgebiet „Brooker Wald“ liegt in noröstlicher Richtung in rund 1,5 km Entfernung und das NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ liegt in nordwestlicher Richtung in ca. 850 m Entfernung. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Mit der geplanten Bebauung ist eine geringfügig stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden. Auf Grund der bereits vorhandenen wohngebietspezifischen Nutzungen ist jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Planbereiches und der Umgebung nicht zu erwarten.
- 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.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleeen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Kalkhorst zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sieht die Gemeinde Kalkhorst ab. Somit wurde bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Weiterhin wird die Öffentlichkeit hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

RREP 3.1.1 Ländliche Räume

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

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst.
 - Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ sowie zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).
 - Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald“ ausgewiesen.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume

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

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.

RREP 3.1.3 Tourismusräume

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

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

RREP 4.1 Siedlungsstruktur

„(1) Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte als

regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion sollen gesichert werden.

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

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. ...

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

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

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

RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

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

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

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

RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz

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

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

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

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

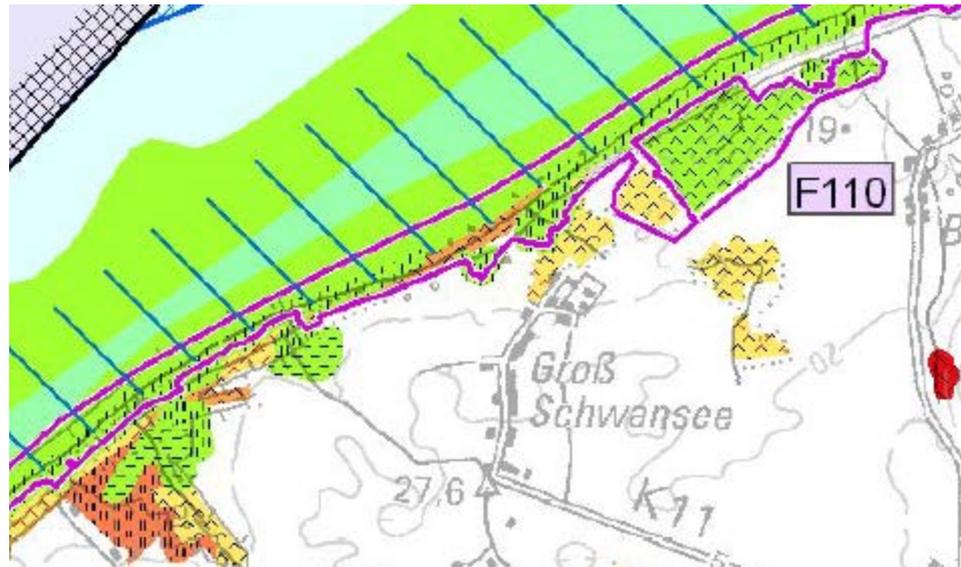
Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt.

Für den Küstenbereich ist eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte dargestellt. Dies gilt ebenso für den Gewässerbereich der Küste (siehe auch GLRP).

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt. Für Teilflächen des Gemeindegebietes sind die nachfolgend dargestellten Maßnahmen benannt. Diese Maßnahmen beziehen sich auf den Küstenbereich und die naturschutzfachlichen Schutzgebiete.

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



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

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

4.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan bedarf aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst keiner Änderung i.Z.m. mit der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

4.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan im Bereich der Gemeinde Kalkhorst liegt vor (Entwurf).

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Folgende internationale und nationale Schutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (Entfernung zum Plangebiet ca. 620 m nördlich)
- FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 4,5 km südöstlich).

- EU-Vogelschutzgebiet SPA 2031-471 "Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See" (Entfernung zum Plangebiet ca. 5,4 km südwestlich).
- LSG "Leonorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 3,5 km südöstlich)
- NSG „Brooker Wald“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 1,5 km nordöstlich)
- NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 850 m nordwestlich)

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

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Groß Schwansee wird auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage in Groß Schwansee aufgestellt. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst setzt innerhalb des Änderungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest, auf dem im südöstlichen Teilbereich ein Rad- und Wanderweg (Gehweg) durchgeführt wird. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, an. Am Übergang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beginnt der Geh- und Radweg. Die Flächen sind als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, somit als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Boden festgesetzt. Somit sind diese Flächen entsprechend dem ökologischen Wert andernorts innerhalb des Gemeindegebietes auszugleichen.

Über das städtebauliche Grundgerüst des Bebauungsplanes ist gesichert, dass das in Rede stehende und zur Planung anstehende Grundstück über Verkehrsflächen erreicht werden kann und über die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen auch ver- und entsorgt werden kann. Die Anbindung an den Gehweg und an das Verkehrsnetz ist gegeben. Der vorhandene Gehweg wird weiterhin aufrechterhalten und um den Bereich, der für die Erschließung des neuen Grundstücks notwendig ist, reduziert. Die Wegeverbindung vom Seeweg in das Gebiet und umgekehrt kann somit aufrechterhalten werden.

Gebäude und bauliche Anlagen sind bisher auf der Fläche nicht vorhanden.

5.2 Naturräumlicher Bestand

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

Groß Schwansee liegt in dem Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne und zeichnet sich durch ein bewegtes Relief mit Bachtälern und Niederungen

aus. Als typische glaziale Kleinformen treten Sölle in der Gemeinde noch relativ häufig auf.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Groß Schwansee und wird nördlich und nordöstlich durch die Grundstücke Seeweg 7A und Seeweg 8 begrenzt. Südöstlich wird das Plangebiet durch die Wegeverbindung Seeweg – Ahornweg und westlich durch das Grundstück Ahornweg 38 umgrenzt.

Das Plangebiet wird hauptsächlich von einem Weidenaufkommen mit weiteren Sträuchern und Brombeeren geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (Ahorn) mit einem Stammumfang von 49 cm. Die Weiden wurden regelmäßig stark zurückgeschnitten und weisen dadurch einen Strauchcharakter auf.

Der Einzelbaum besitzt einen Stammumfang kleiner 100 cm. Demnach ist dieser nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop. Nördlich des Plangebietes in ca. 30 Meter Entfernung befindet sich eine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Naturnahe Feldhecke. In östlicher Richtung des Plangebietes ca. 75 Meter Entfernung befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Teil A – Planzeichnung

Im Vergleich der Änderungsbereiche ist folgendes festzustellen. In der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist für den von der Änderung betroffenen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, die auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden gekennzeichnet ist enthalten, ebenso ein Teilstück als Geh- und Radweg. Die Änderung wird derart vorgenommen, dass anstelle der bisherigen Festsetzungen ein Sondergebiet als Gebiet SOFH4.1 nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, als Ferienhausgebiet festgesetzt wird. Die verkehrliche Anbindung soll über eine Verlängerung des Teilstücks des verkehrsberuhigten Bereiches, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus dem Plangebiet heraus erfolgen. Gesonderte Wendeanlagen sind nicht vorgesehen und werden nicht festgesetzt. Somit ist die Müllentsorgung durch Bereitstellung an der öffentlichen Straße sicherzustellen. Zur Umsäumung des Grundstücks werden Flächen mit Anpflanzgeboten, die in einer Breite von 2 m festgesetzt werden berücksichtigt. Damit wird die umgebende Bebauung und Grundstücksstruktur entsprechend beachtet und eine Umsäumung des bebauten Bereiches ist möglich. In der Bereite der Zufahrt, die mit 3 m vorgesehen ist, ist die Fläche für Anpflanzungen unterbrochen.

6.2 Teil B - Textliche Festsetzungen

Der Teil B - textliche Festsetzungen berücksichtigt die bisherigen Festsetzungen der geltenden Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 12. Die Änderungen werden analog der bisherigen Festsetzungen in der Plansatzung vorgenommen.

6.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet – Ferienhausgebiet
(§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Ferienhausgebietes sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Darüber hinaus sind allgemein zulässig Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die dem Betrieb der Anlage und der örtlichen Fremdenbeherbergung dienen. Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes zulässig:

- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen,
- Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebietes und der Ortslage.

Die Festsetzung des Sondergebietes für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO ist in den überwiegenden Teilen des Plangebietes der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst) bereits beachtet. Insofern ist dies eine folgerichtige Festsetzung im Rahmen der Nachverdichtung der bereits vorhandenen Ferienhausanlage.

6.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist die innerhalb des Plangebietes entsprechende lockere Bauweise berücksichtigt. Die Grundstücksgröße für das Baugrundstück beträgt etwa 600 m². Somit fügt sich die Größe in die Ursprungsabsichten des Bebauungsplanes ein.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Die Gemeinde hat bisher gute Erfahrungen mit den Festsetzungen zur Baugrenze und Überschreitung der Baugrenze gesammelt. Eine Ausnahme soll lediglich für untergeordnete Bauteile wie Erker oder betonte Eingangsbereiche zulässig sein. Dies wird auch im Änderungsbereich entsprechend beachtet.

6.6 Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

Die Festsetzung ist im Grunde entbehrlich, wird jedoch zur Absicherung der Ziele der Gemeinde berücksichtigt. Es handelt sich zwar nur um ein Grundstück jedoch soll gesichert werden, dass die bisherige Festsetzung zur Grundstücksgröße auch dauerhaft gesichert wird.

6.7 Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem SO-Gebiet darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben in dem SO-Gebiet auf dem in Aussicht genommenen Grundstück ist der Höhenpunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. 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.

Die Anforderungen an die Höhenlage sind entsprechend Ursprungssatzung fortzuführen. Deshalb werden die ursprünglichen Festsetzungen zur Höhenlage weiterhin aufrechterhalten.

6.8 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in dem Sondergebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz/Carport. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen hat sich im Zuge der Planaufstellung bzw. der Umsetzung der Planung etabliert.

6.9 Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden in dem SO-FH-Gebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen wird der übrigen Umgebung entsprechend Rechnung getragen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit einer Wohnung entspricht dem städtebaulichen Umfeld und ist somit folgerichtig.

7. Grünordnerische Festsetzungsflächen

7.1 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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.*)

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.

7.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135 BauGB)

Das durch die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst entstandene Ausgleichsdefizit von 753,13 m² KFÄ soll durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Ausnahmsweise kann das Ausgleichsdefizit durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert werden, wenn die Absicherung einer gleichwertigen Maßnahme im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

7.3 Festlegung der Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a und § 135a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) werden durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger oder einen von diesem Beauftragten durchgeführt. Sämtliche damit verbundene Kosten werden durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger getragen.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung berücksichtigen die Anforderungen, die für den übrigen Geltungsbereich außerhalb des Änderungsbereiches gelten.

Die Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes zu realisieren und umzusetzen.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für den Bereich der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden die Festsetzungen zur Gestaltung entsprechend der bisher geltenden Festsetzungstexte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 übernommen. Es handelt sich dabei um den Teilbereich 2, hier wurden Festsetzungen für das Sondergebiet Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO getroffen. Die ansonsten auch für den Bestand geltenden Festsetzungen zu den Punkten wie Werbeanlagen, Einfriedungen, Befestigungsarten, Stellplatzzahl, Standorte für Abfallbehälter werden analog übernommen und umgesetzt.

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des SO-Gebietes sind als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß) oder als Verblendmauerwerk herzustellen oder in Kombination. Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.
2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung rot, rotbraun oder anthrazit oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 48° für reetgedeckte Gebäude und maximal 45 ° für übrige Gebäude in dem SO-Gebiet nicht überschreiten.
3. Glasbausteinen dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwänden, Fenstern und Türen sind unzulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.
7. Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
8. Innerhalb des Sondergebietes ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb des Sondergebietes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Müllbehältersammelplätze sind gärtnerisch einzubinden.
10. Bußgeldvorschrift - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Mit der Übernahme der Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung wird die Aufrechterhaltung eines einheitlichen Gestaltungsbildes gesichert.

9. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage in Groß Schwansee ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Es ist ein ähnliches Verkehrsaufkommen wie derzeit zu erwarten. Es wird lediglich ein zusätzliches Ferienhaus errichtet, das sich nicht wesentlich auf die gesamtklimatische Situation auswirken wird. Aufgrund der Einbeziehung eines einzelnen Grundstücks für zukünftige Bebauung bzw. Änderung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein Grundstück, das die Grundzüge der städtebaulichen und sonstigen Planung innerhalb des Gebietes nicht ändert, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und der Aufrechterhaltung des Gesamtkonzeptes sowie der Sicherung der Umfriedung

des Grundstücks durch Hecken ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung der 1. Änderung gemäß § 3c Satz 1 UVPG hinsichtlich der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. der Gemeinde Kalkhorst ist nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Mit der geplanten Bebauung ist eine geringfügig stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden. Auf Grund der bereits vorhandenen wohngebietsspezifischen Nutzungen ist jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Planbereiches und der Umgebung nicht zu erwarten. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Durch die maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen können zusätzliche Möglichkeiten der Feriennutzung geschaffen werden.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet wird hauptsächlich von einem Weidenaufkommen mit weiteren Sträuchern und Brombeeren geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (Ahorn) mit einem Stammumfang von 49 cm. Die Weiden wurden regelmäßig stark zurückgeschnitten und weisen dadurch einen Strauchcharakter auf.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume, Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich nationale und internationale Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste und etwa 620 m entfernt vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 4 km südöstlich von Groß Schwansee. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 2031-471 "Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See" befindet sich südwestlich vom Plangebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet haben sich Böden wie Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogleye, Pseudogleye und Gleye gebildet.

Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt. Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich.

Auf neu versiegelten Flächen ist eine Zunahme des Oberflächenabflusses zu erwarten, welche aufgrund der relativ geringen Flächengröße als unerheblich zu beurteilen ist. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist entsprechend gering. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im unmittelbaren Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und es werden auch keine Trinkwasserschutzzonen durch das Vorhaben peripher berührt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor

Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Schutzgut Klima und Luft

Groß Schwansee liegt im Einflussbereich des Ostseeküstenklimas, welches wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Ostsee einen ausgeglicheneren Temperaturgang, lebhaftere Luftbewegungen, höhere Luftfeuchte, stärkere Bewölkung und häufiger diesige Luft aufweist.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten und dem kleinräumigen Plangebiet innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Auf den Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotop des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen und der Anpflanzung einer Hecke um das Grundstück entstehen Biotop, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können. Die öffentliche Grünfläche in die das Regenwasserrückhaltebecken eingebettet ist bleibt erhalten. Durch die erneute Begrünung des Grundstückes wird weiterhin ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert und trägt gleichzeitig zu einer positiven Lufthygiene bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Begriff Landschaftsbild in § 8 BNatSchG umfasst all das, was den Eindruck von Landschaft mitbestimmt. Dazu gehören z.B. Täler, Flüsse, Pflanzengruppen und Tiere ebenso wie vom Menschen geschaffene Anlagen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird hauptsächlich von einer kleinräumigen Fläche mit einem Weidenaufkommen sowie weiteren Sträuchern und Brombeeren geprägt.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Gebiets ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit gliedert sich in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Siedlungsbebauung ein. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert. Die maßgebliche öffentliche Grünfläche in die das Regenwasserrückhaltebecken eingebettet ist bleibt erhalten.

Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

11.1 **Kurzdarstellung der relevanten Verboten**

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

11.2 Relevanzprüfung

Das Plangebiet wird hauptsächlich von einem Weidenaufkommen mit weiteren Sträuchern und Brombeeren geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (Ahorn) mit einem Stammumfang von 49 cm. Die Weiden wurden regelmäßig stark zurückgeschnitten und weisen dadurch einen Strauchcharakter auf.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde Kalkhorst besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke.

I alle wildlebenden Vogelarten

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Geschützte Einzelbäume kommen auf dem Plangebiet nicht vor.

Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und

III Standorte wildlebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der unmittelbar angrenzenden anthropogenen Nutzungen des Siedlungsraumes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

11.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte (erhebliche) Beeinträchtigungen auf geschützte Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen,

insbesondere durch Verlärmung, sind zeitlich befristet und werden daher als nicht erheblich angesehen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Auf den Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen und der Einfriedung des Geltungsbereiches mit einer Hecke entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet ist bereits anthropogen vorbelastet.

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

12. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst soll ein Teilbereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, in ein Sonstiges Sondergebiet geändert werden. Es sollen dadurch planungsrechtliche Voraussetzungen für ein weiteres Grundstück für die Nutzung als Ferienhaus vorbereitet werden.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der Eingriffsbereich entspricht der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst wird ein Teilbereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst festgesetzten

ist, in Anspruch genommen. Die Größe des in Anspruch genommenen Teilbereiches beträgt 602,5 m². Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst zu Grunde gelegt. Demnach besteht ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 753,13 m² KFÄ (= 602,5m² x 2,5 x 0,5).

Das durch die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst entstandene Ausgleichsdefizit von 753,13 m² KFÄ soll durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Ausnahmsweise kann das Ausgleichsdefizit durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert werden, wenn die Absicherung einer gleichwertigen Maßnahme im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

13. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird über den vorhandenen Weg, über die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, die geringfügig verlängert wird verkehrlich angebunden. Der bisher vorhandene Geh- und Radweg wird durch eine Teilfläche des verkehrsberuhigten Bereiches ersetzt. Ansonsten wird der Geh- und Radweg in seiner bisherigen Führung außerhalb des Änderungsbereiches nach Norden weiter fortgeführt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist gesichert. Die Grundstückszufahrt ist gesichert. Auf eine gesonderte Wendeanlage innerhalb des Planänderungsbereiches wird verzichtet.

14. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich lediglich durch Grundstücks- und Hausanschlüsse. Die Gemeinde sichert die Ver- und Entsorgung innerhalb des Gebietes durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen mit den Ver- und Entsorgern ab.

Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Versorgung mit Trinkwasser und die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers und Oberflächenwassers entsprechend über die Anlagen des ZVG, die entsprechend dem Bedarf zu erweitern und zu verlängern sind abgesichert werden kann.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen ist, ist der entsprechende Nachweis der Versickerungsfähigkeit dem ZVG über ein Bodengutachten vorzulegen. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass die Belange des Nachbarschaftsschutzes berücksichtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind entsprechend dem Stand der Technik herzustellen.

Sollten durch Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes Umverlegungen bzw. Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und nach Maßgabe des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und an den ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Versorgung mit Energie

Die Versorgung des Gebietes ist über die Anlagen der E.DIS AG vorgesehen. Die Anforderungen an die Versorgung werden mit dem Unternehmen abgestimmt.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Einweisung durch das Unternehmen erforderlich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist durch den Bauherrn rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Unternehmen zu führen und ein entsprechender Antrag zu stellen. Für einen sicheren Netzbetrieb sind die Leitungstrassen des Unternehmens von Baumpflanzungen freizuhalten.

Zu vorhandenen und in Betrieb befindlichen Kabeln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Diese dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG erschlossen. Die Fernmeldeversorgung ist gesichert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorhaben des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes sind zu beachten.

15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist ca. 633,3 m² groß. Es handelt sich ausschließlich um das Sondergebiet für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO. Die Fläche innerhalb der Baugrenze entspricht einer Größe von ca. 240 m². Die überbaute Fläche ist ausreichend groß bemessen, um ein Gebäude für die Ferienhausnutzung in beabsichtigter Größe zu errichten.

16. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen bzw. Änderungen der Planungsabsicht. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert. Die maßgebliche öffentliche Grünfläche in die das Regenwasserrückhaltebecken eingebettet ist bleibt erhalten, ebenso die Anbindung an den Seeweg nach Norden. Lediglich die in Insellage vorhandene Parkanlage, die auch keiner öffentlichen Nutzung unterlag wird geändert. Als Kompensation werden entsprechende Anpflanzungen am Rand des Grundstücks vorgenommen, um das Erscheinungsbild im Wesentlichen auch beizubehalten. Die Erschließungsanlagen werden entsprechend dem Erfordernis angepasst und erweitert. Änderungen zur Art und zum Maß der

baulichen Nutzung erfolgen unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen für den bisherigen Plangeltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für Ferienhausgebiete. Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich nach Betrachtung nicht. Auswirkungen auf Eingriffs- und Ausgleichsbelange werden durch äquivalente Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend kompensiert. Wesentlich ist, dass sich an dem Grundkonzept der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes nichts ändert.

17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

17.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

17.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

17.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

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

17.4 Munitionsfunde

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass der Bereich nicht kampfmittelbelastet ist.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für

Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

17.5 Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

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

17.6 Zeitraum für die Realisierung von Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sind nach Realisierung des Hochbaus umzusetzen. Die erforderliche Kompensationsfläche zur Kompensation der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu realisieren und abnahmefähig abzuschließen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.

17.7 Zeitraum für die Fällung und Rückschnitt von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

TEIL2 Ausfertigung

18. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am _____ gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

19. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de