

# Gemeinde Kalkhorst

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Kalkh/19/13131</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 07.02.2019 Verfasser: Ole Jonassen			
<b>Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes des B 10.2 "Versorgung Fischerkaten"</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst				

## **Sachverhalt:**

die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit Inkrafttreten des B 10.2 „Versorgung Fischerkaten“ als Ausführender zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes erklärt.

Insgesamt hat sich nach Ermittlung des Kompensationsbedarfs ein Wertdefizit im Plan von 8.459,25 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ergeben.

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 21 heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm auf den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Folgende Bäume sind wahlweise zu verwenden: Stiel-Eiche (Quercus robur), Hain-Buche (Carpinus betulus).

Nach Abzug des Wertes der o.g. Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (1.650 m<sup>2</sup> KFÄ) verbleibt ein Wertdefizit von 6.809,25 m<sup>2</sup> KFÄ.

Nach Anrechnung des Wertüberschusses (623 m<sup>2</sup> KFÄ) aus dem B10.1 verbleibt ein Wertdefizit von 6186,25 m<sup>2</sup> KFÄ.

Das Wertdefizit soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen (heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm) außerhalb des Plangebietes beseitigt werden.

Für Baumpflanzungen außerhalb der geschlossenen Ortslage ergibt sich ein Pflanzumfang von 82 Einzelbäumen (82 x 25 x 3 x 1 = 6.150 m<sup>2</sup> KFÄ). Für Baumpflanzungen innerhalb geschlossener Ortslagen würde sich alternativ ein Pflanzumfang von 124 Einzelbäumen ergeben (124 x 25 x 2,5 x 0,8 = 6.200 m<sup>2</sup>).

Das Defizit wird durch Anpflanzung von 82 Einzelbäumen an geeigneten Standorten im Gemeindegebiet ausgeglichen. Die Gemeinde hat dies als ausführender ausdrücklich erklärt und wird den Nachweis gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde erbringen.

Die Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes sind spätestens ein Jahr nach Realisierung der Baumaßnahmen abzuschließen.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst legt folgende Standorte für die geforderten Baumpflanzungen im Gemeindegebiet fest: ...

Oder

Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst legt fest einen Antrag auf Änderung der Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu stellen, der folgende Maßnahmen umfassen soll: ...

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Vorlage-Nr.: GV Kalkh/19/13131

Seite: 1/2

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Bei einem <u>geschätzten</u> Bruttopreis von 440 € pro Stück, ergibt sich eine Gesamtsumme von ca. 45500 €	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

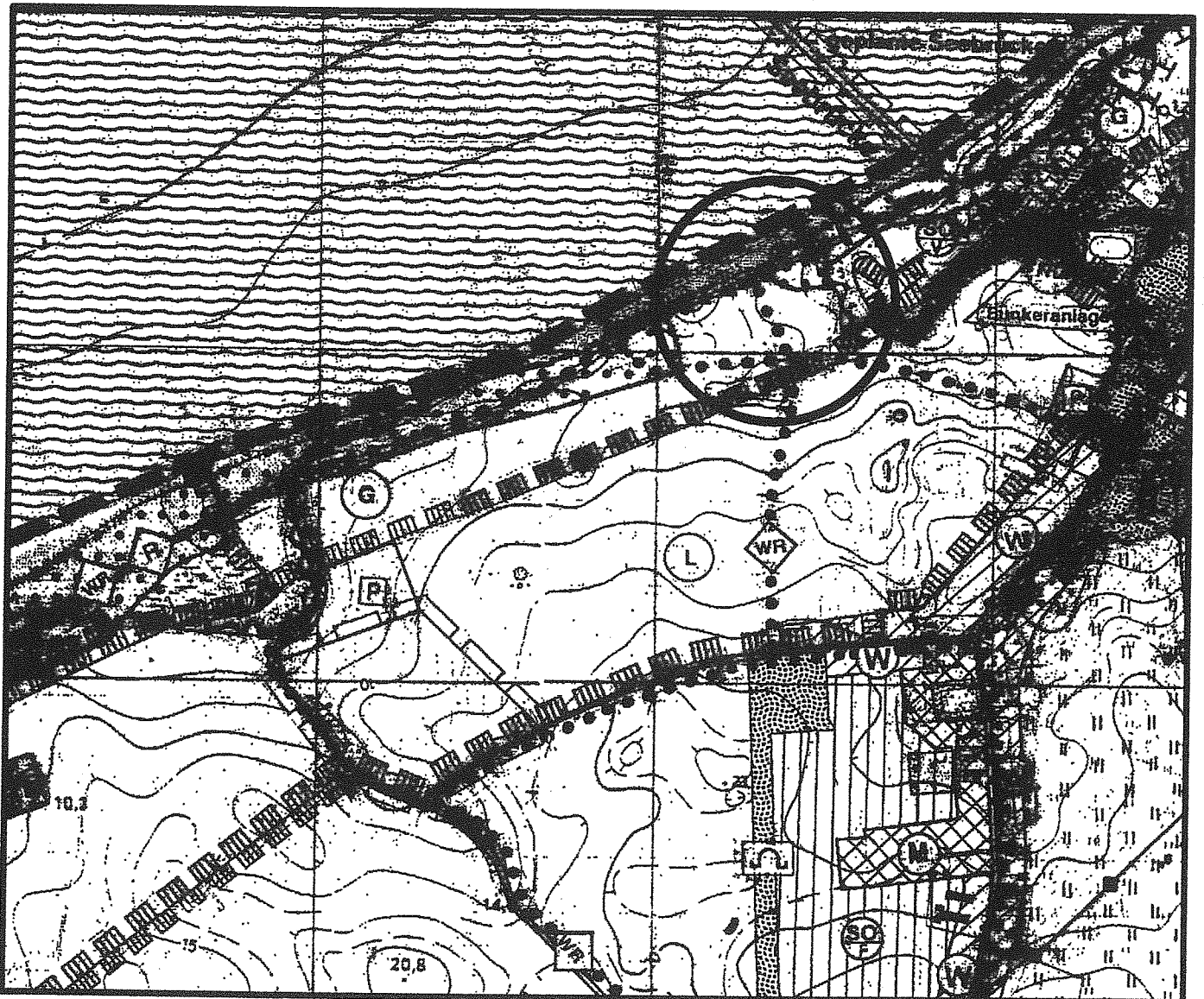
**Anlagen:**  
Satzung  
Begründung



# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.2 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DAS GEBIET  
"VERSORGUNG FISCHERKATEN"



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

M. 10. 2007

3. Ausf.

**SATZUNG**

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 10.2 für das Gebiet „Versorgung Fischerkaten“**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b><u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst</u></b>	<b>3</b>
1.1	Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst und städtebauliches Entwicklungskonzept	3
1.2	Planungsabsichten	3
<b>2.</b>	<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	4
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.5	Quellenverzeichnis	5
<b>3.</b>	<b><u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.2</u></b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b><u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	<b>5</b>
4.1	Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	5
4.3	Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	6
4.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst	7
4.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.6	Prüfung der UVP-Pflicht	7
<b>5.</b>	<b><u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u></b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b><u>Planerische Zielsetzungen</u></b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Nebenanlagen	10
7.5	Höhenlage	10
7.6	Flächennutzungen	11
7.7	Flächennachweis	11
<b>8.</b>	<b><u>Baugestalterische Festsetzungen</u></b>	<b>11</b>
8.1	Dächer	11
8.2	Außenwände	12

8.3	Abfallbehälter	12
8.4	Befestigung von Flächen auf den Grundstücken	12
8.5	Werbeanlagen	12
8.6	Einfriedungen	12
8.7	Bußgeldvorschriften nach § 84 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern	12
9.	<b><u>Verkehrerschließung</u></b>	13
10.	<b><u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung</u></b>	13
10.1	Planungskonzept	13
10.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzung für Ausgleichsmaßnahmen	13
10.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	13
11.	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	22
11.1	Wasserversorgung	22
11.2	Versorgung mit elektrischer Energie	23
11.3	Fernsprechversorgung	23
11.4	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	24
11.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	24
11.6	Feuerschutzeinrichtungen	25
11.7	Müllbeseitigung	25
12.	<b><u>Bodenschutz</u></b>	25
13.	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	26
13.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	26
13.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	26
13.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	26
13.4	Munitionsfunde	26
13.5	Gewässerschutzstreifen	27
13.6	Landschaftsschutzgebiet	27
13.7	Hochwasserschutz	28
13.8	Lagefestpunkt des Landesvermessungsamtes	28
13.9	Sicherheit des Schiffsverkehrs	28
13.10	Waldschutzbestimmungen	29
14.	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	29
15.	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	29

## **1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst**

### **1.1 Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst und städtebauliches Entwicklungskonzept**

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Ostseestrand mit Sitz in Dassow an.

Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. Dies trifft insbesondere für den küstennahen Ort Groß Schwansee zu.

Die Gemeinde besitzt ca.1.370 Einwohner und umfasst eine Fläche von ca. 3.356 ha.

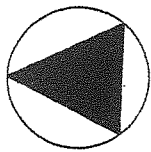
Als ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Gemeinde möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln. Während Kalkhorst als Hauptort der Gemeinde für das Wohnen und besonders für die Ansiedlung von kleineren Gewerbetrieben geeignet ist, ist in Groß Schwansee wegen der unmittelbaren Lage an der Ostsee die Entwicklung des Fremdenverkehrs vorrangig beabsichtigt.

Groß Schwansee ist der zweitgrößte Ort der Gemeinde und liegt als einziger Ort direkt an der Ostsee. Es ist das Ziel der Gemeinde, durch Ansiedlung von Fremdenverkehrseinrichtungen die touristische Entwicklung zu begünstigen und Arbeitsplätze zu schaffen.

### **1.2 Planungsabsichten**

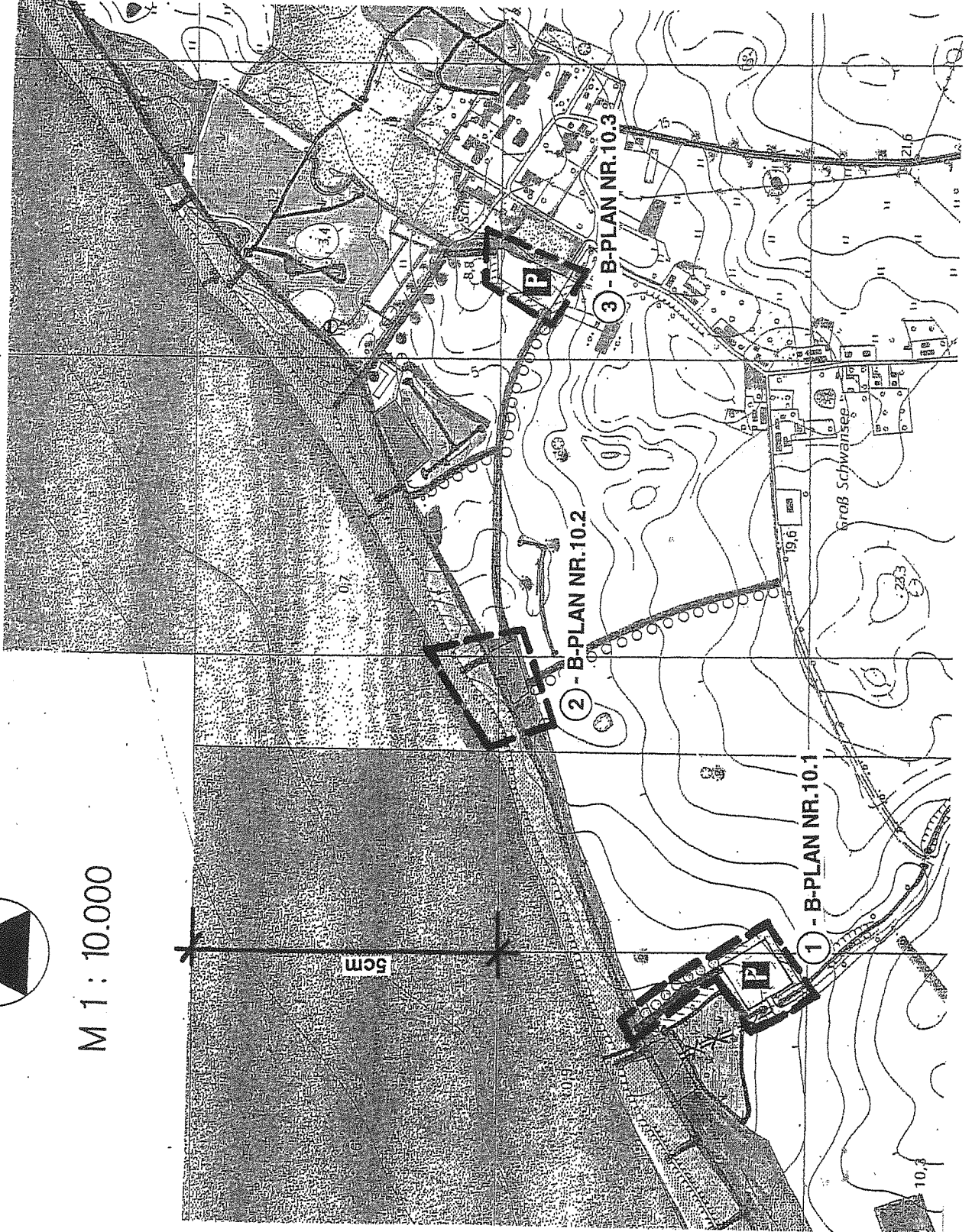
Die Gemeinde Kalkhorst stellt die Bebauungspläne im Strandbereich auf, um Voraussetzungen für eine geordnete Ver- und Entsorgung zu schaffen. Bisher bestand das Problem darin, den ruhenden Verkehr zu regeln. Mittlerweile wurden zwei Parkplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.1 und im Schlossbereich hergestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist nur noch der Bebauungsplan für den Parkplatz im westlichen Strandabschnitt vor Groß Schwansee notwendig. Hier wird der Bebauungsplan Nr. 10.1 aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 10.2 wird für den Versorgungsstützpunkt am „Fischerkaten“, der ohne Parkplatz vorzusehen ist, aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 10.3, der ursprünglich aufgestellt werden sollte, wird von der Gemeinde nicht mehr verfolgt, weil der Parkplatz hergerichtet wurde und dauerhaft betrieben werden darf. Der Parkplatz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10.1 ist zwar schon hergestellt, darf jedoch noch nicht dauerhaft betrieben werden.

Die Gemeinde Kalkhorst stellt den Bebauungsplan Nr. 10.2 „Strandversorgung Fischerkaten“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Regelung der Strandversorgung und der touristischen Infrastruktur im Strandbereich von Groß Schwansee zu schaffen.



M 1 : 10.000

5cm



GEMEINDE KALKHORST  
GEMARKUNG  
GROß SCHWANSEE

**LEGENDE**



TEILBEREICHE DER  
AUFSTELLUNG

1

PARKPLATZ UND  
VERSORGUNG  
KOLONNENWEG

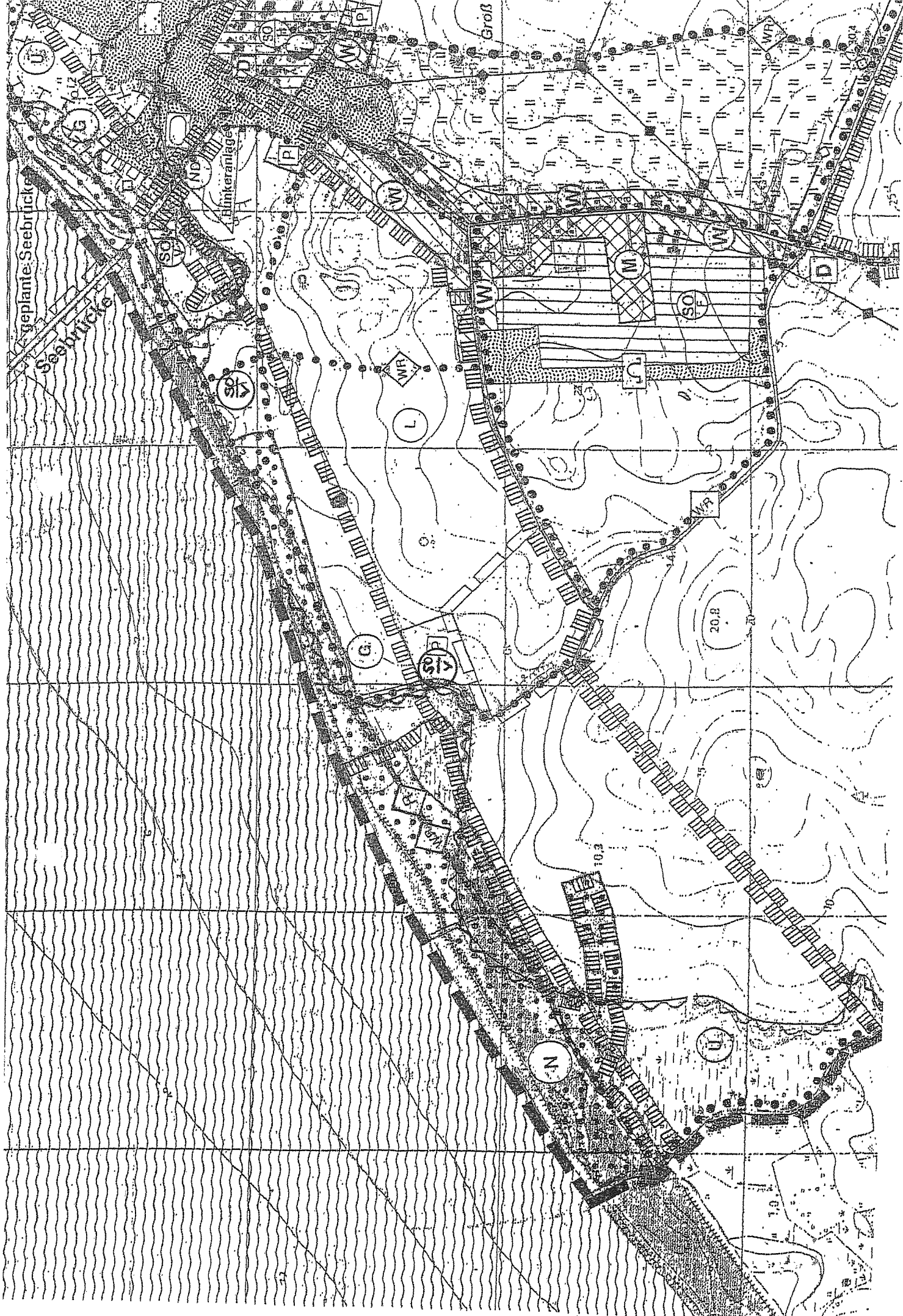
2

VERSORGUNG  
„FISCHERKATEN“

3

PARKPLATZ  
„AM SCHLOß“





## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden - durch Kolonnenweg und Küstenwaldstreifen,
- im Osten - durch Ackerflächen,
- im Süden - durch Ackerflächen und Feuchtbereiche,
- im Westen - durch den Kolonnenweg und Küstenwaldstreifen.

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 10.1 dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage im Maßstab M. 1: 500 mit der Bezugshöhe HN, die vom Vermessungsbüro Bauer (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) erstellt wurde.

### **2.3 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.2 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142), seit dem 1. Januar 1998 gültig.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998, zuletzt geändert und in dieser Fassung gültig ab 10. Juli 1998.

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in letztgültiger rechtskräftiger Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung.

### **2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10.2 für das Gebiet „Versorgung Fischerkatzen“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

## **2.5 Quellenverzeichnis**

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Versorgung Fischerkaten“ liegen folgende Unterlagen zugrunde:

1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
2. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996.
3. Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst.

## **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.2**

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Bereich der Ostseeküste.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10.2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einrichtungen für die Strandversorgung geschaffen werden.

Ebenso sollen die Voraussetzungen für die Entsorgung verbessert werden.

Darüber hinaus sollen Freiflächennutzungen ermöglicht werden. Ein Teilbereich des Plangebietes soll als Festwiese nutzbar sein. Übrige Freiflächen werden auch als Wiesenflächen belassen und sollen für eine Freiflächennutzung gesichert werden.

## **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **4.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 16. Juli 1993 gelten für die Gemeinde Kalkhorst folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.
- Kleinere Bereiche des Gemeindegebietes, nordöstlich von Groß-Schwansee (Brooker Wald), sind als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

### **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen

zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

- Die Gemeinde Kalkhorst gehört dem Amtsbereich des Amtes Ostseestrand Dassow an.
- Die Gemeinde ist als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum ausgewiesen.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Der Küstenstreifen gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Ein Großteil des übrigen Gemeindegebietes wird durch die Landschaftsschutzgebiete „Harkenbäknieferung mit Katzbach und Uferzone Pötenitzer Wiek / Dassower See“ und „Lenorenwald“ eingenommen.
- Der „Brooker Wald“, am nordöstlichen Gemeindegebietsrand, ist als Vorrangraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
- Die Flächen südlich von Kalkhorst befinden sich in einem wenig zerschnittenen, störungsarmen Landschaftsraum.
- Die Ackerwertzahlen liegen in der Gemeinde zwischen 40 und 49. Die Flächen besitzen damit eine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Die Gemeinde liegt vollständig im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Nordwestmecklenburgische Küste“. Die Bereiche nordwestlich von Kalkhorst mit den Ortschaften Klein Schwansee und Groß Schwansee liegen im Fremdenverkehrsschwerpunktraum „Raum Pötenitz-Harkenensee-Kalkhorst“.

#### **4.3 Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10.2 für das Gebiet „Strandversorgung Fischerkatzen“ liegt entsprechend dem Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg mit Stand von Dezember 1998:

- innerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt
- innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Naturküste Nordwestmecklenburg (Nr. 116)
- innerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung
- innerhalb eines Bereiches mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung
- außerhalb von Maßnahme- und Entwicklungsflächen für Naturschutz und Landschaftspflege,

Das Plangebiet tangiert nördlich Bereiche zur Entwicklung und Regeneration von Wäldern.

#### 4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 10.2 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst als nicht als Fläche für bauliche Nutzung dargestellt. Durch das Plangebiet sowie nördlich des Plangebietes verlaufen Wanderwege. Das für bauliche Nutzung vorgesehene Gebiet ist von einer untergeordneten Größe. Es handelt sich hier um eine Fläche von ca. 30 x 30 m. Dies ist eine Fläche im Flächennutzungsplan bei M 1 : 10.000 von (3 x 3) mm<sup>2</sup>. Die Darstellung im Flächennutzungsplan könnte durch Signatur erfolgen, ohne eine flächenhafte Ausweisung vorzunehmen.

Im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Anpassung der Planungsziele der Gemeinde vorzunehmen.

#### 4.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Kalkhorst hat die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und Stelle mit Schreiben vom 28.11.2000 zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befragt. Die Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 15.01.2001 abgegeben. Darin wird den grundsätzlichen Zielen der Gemeinde zur Strandversorgung gefolgt. Die Parkplätze der Standorte wurden bereits mit Ausnahmegenehmigung hergestellt. Sie sind auch im Flächennutzungsplan enthalten; Parkplatz am Kolonnenweg und Parkplatz am Schloss. Die Versorgungseinrichtung „Fischerkaten“ ist dagegen noch nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 15.01.2001 ist folgendes dargestellt:

„Grundsätzlich wird die Errichtung der Ver- und Entsorgungspunkte im Hinblick auf eine Lenkung der Gäste begrüßt und als geeignetes Mittel einer unkontrollierten Nutzung gegebenenfalls schützenswerter Bereiche gesehen. Der Strandabschnitt im bezeichneten Bereich zwischen dem Schloss Groß Schwansee und der westlichen Gemeindegrenze besitzt bisher keine Versorgungseinrichtung für eine ordentliche Strandbetreuung. Dies scheint aber der Strandlänge von ca. 3 km notwendig zu sein. Die Gemeinde sollte bei der weiteren Planung der Versorgungseinrichtungen und der Parkplätze u.a. auf Fragen der Errichtung von WC-Anlagen und der Ver- und Entsorgung allgemein berücksichtigen. Ziele und Erfordernisse der Raumordnung über meine ausführliche landesplanerische Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 25.07.1997 hinausgehend sind nicht zu beachten. Die Standorte bedürfen jedoch sämtlich der Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.“

#### 4.6 Prüfung der UVP-Pflicht

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Notwendigkeit zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung überprüft. Gemäß Anlage 1 des UVPG wurde das Vorhaben unter Gliederungspunkt 18, bauplanungsrechtliche Vorhaben, überprüft. Danach ist das Vorhaben nach Ziffer 18.7 der Anlage 1 zu beurteilen.

Nach Ziffer 18.7 der Anlage 1 ist die Prüfpflicht für folgende Vorhaben festgelegt:

- Bau eines Städtebauprojektes für Sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren.

Für die Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche die Entscheidungsgrundlage.

Für Grundflächen von 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr wäre eine UVP durchzuführen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Für Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVP, zutreffend.

Da die maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt, besteht das Erfordernis für die Durchführung einer UVP-Vorprüfung und einer UVP nicht. Berücksichtigt dabei wurden sowohl das Städtebauprojekt selbst mit seiner maximal versiegelbaren Fläche – Sondergebiet Ver- und Entsorgung – (964m<sup>2</sup>), sowie die Verkehrsflächen (1150m<sup>2</sup>), die eigentlich nicht als Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zu betrachten ist. Die Addition beider Flächen ergibt eine Gesamtgrundfläche von 2.114m<sup>2</sup>. Die Prüfgrenze für eine UVP bzw. ein UVP-Vorprüfung wird damit erheblich unterschritten.

#### 5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet liegt ca. 100 m landeinwärts von der Küstenlinie der Ostsee, Lübecker Bucht, und ca. 600 m west-nordwestlich von der Ortslage Groß Schwansee entfernt. Das Plangebiet ist verkehrsseitig über den ehemaligen Kolonnenweg und den Weg in der Lindenallee zum Schloß an die Dorfstraße in Groß Schwansee angeschlossen. Ein neu angelegter Fuß- und Radwanderweg führt vom Ortsausgang Groß Schwansee vom Seeweg aus – nach Norden - über den Acker bis zur geplanten „Versorgung Fischerkaten“.

Parallel und in einem Abstand von etwa 80 m zum Strand verläuft im Küstenwaldstreifen der Ostseeradfernweg auf der Trasse des ehemaligen Grenz- Kolonnenweges. Der Küstenwald besteht größtenteils aus heimischen Baum- und Straucharten, des öfteren sind Hybrid- und Silber-Pappeln eingestreut. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Ostseeradfernweges und nimmt eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> ein.

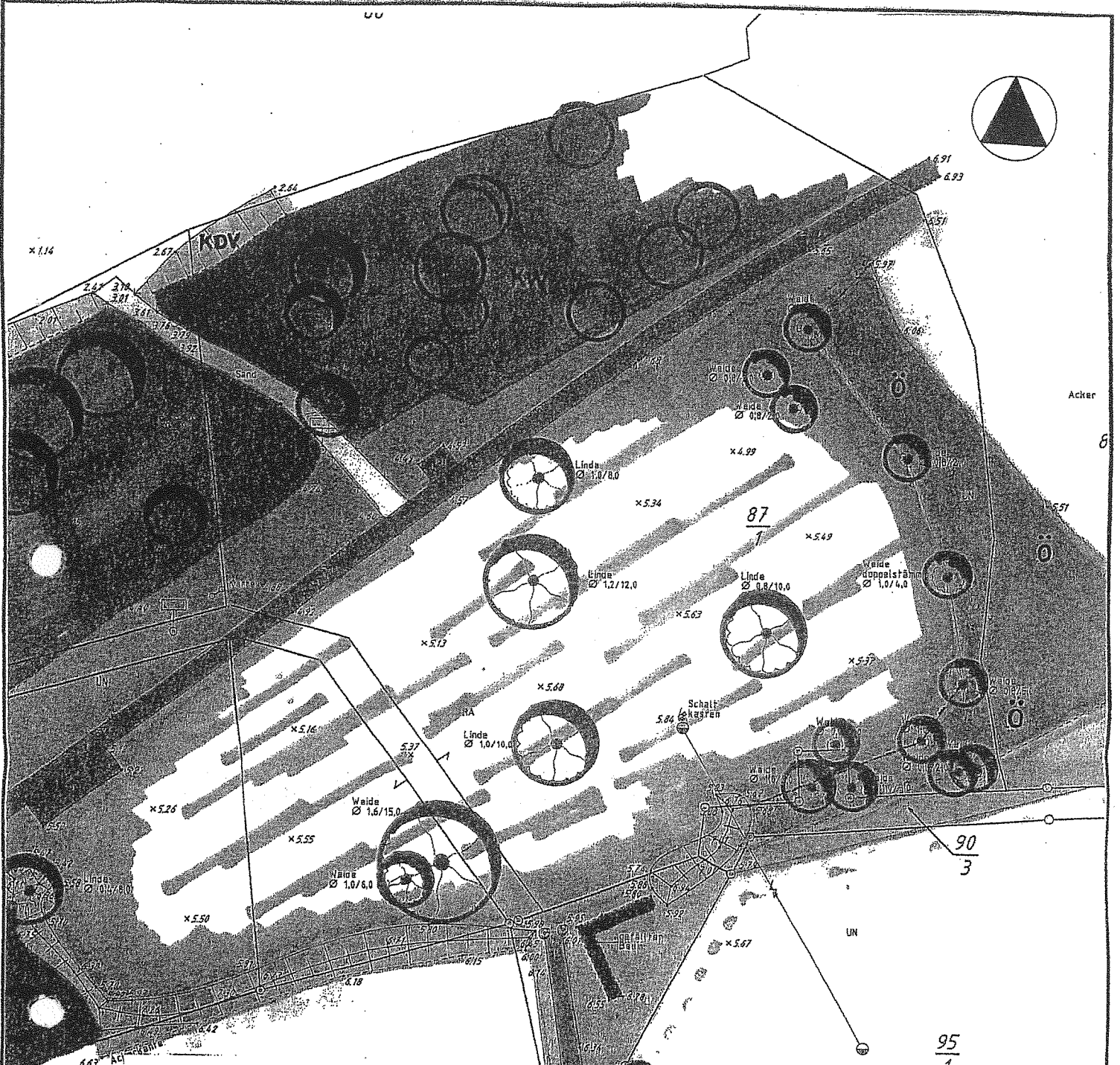
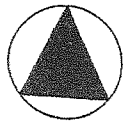
Nördlich und westlich umgrenzt der Küstenwaldstreifen das Plangebiet; südwestlich schließt ein verlandetes und ruderalisiertes Feuchtbiotop und im Übrigen im Süden und Osten Ackerfläche an.

Das erwähnte Feuchtbiotop ist aus Gräser- und Hochstaudenflur sowie im Zentrum aus Röhricht mit Grauweidengebüsch zusammengesetzt.

Zwischen dem von Süden auf das Plangebiet stoßenden, erst im Jahr 2000 angelegten Fuß- und Radwanderweg und dem Feuchtbiotop steht ein kleineres Laubgebüsch, bestehend aus Schlehe, Holunder, Wildobst und Silberweiden.

Mit dem Bau der „Versorgungseinrichtung Fischkaten“ soll die bisherige niveauarmer Strandversorgung qualitativ verbessert werden.

Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes liegen zwischen 4,50m und 6,50m über HN. Das Gelände im Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt.



Zeichenerklärung	Biotyp-Code	Schutzstatus
	KDV	§
	WVB	BWB
	BFX WVN	§ §
	BBA	-
	PER	-
	GMFag	-
	RHU	-
	ACL	-
	VHF	§
	OWW	-
	OVU	-
	OVD	-

**Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Kalkhorst zur planungsrechtlichen Regelung im Strandbereich vor Groß Schwanensee**

**BESTANDSAUFNAHME, 14.12.2000**  
**Standort 2 - nur Strandversorgung**

M. 1: 500

Das Plangebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes Nr. 40 des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit der Bezeichnung „Steilküste zwischen Groß Klütz Höved und Pötenitz, Uferbereich des Dassower Sees und Selmsdorfer Traveufer“. Der Küstenstreifen der Gemeinde Kalkhorst ist innerhalb des FFH-Gebietes nicht enthalten; das FFH-Gebiet Nr. 40 wird auf einer Länge von 3.200 m sowohl see- als auch landseitig unterbrochen.

Die Hauptnutzung der Strandversorgung liegt saisonbedingt in den Sommermonaten und dient vorrangig der baulichen Verbesserung des bestehenden Versorgungsangebotes. Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Schutzziele des FFH- Gebietes nicht mit neuen und erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

#### **6. Planerische Zielsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.2 will die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einer Versorgungseinrichtung in Strandnähe schaffen. Für übrige Flächen innerhalb des Plangebietes soll gleichzeitig die Möglichkeit der Nutzung als Festwiese bestehen.

Zur Minimierung des Eingriffs sind Baumpflanzungen entlang der Plangebietsgrenze beabsichtigt. Mit Ausnahme der Sondergebietsfläche selbst und der Verkehrsflächen soll die vorhandene naturräumliche Situation nicht verändert werden. Benachbarte wertvolle Biotope sollen ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Durch entsprechende planerische Festsetzungen soll dies gewährleistet werden.

Um der vorhandenen Situation aus naturschutzfachlicher Sicht Rechnung zu tragen, soll eine intensive Behandlung der Ausgleichs- und Ersatzproblematik erfolgen. Diese erfolgt nach dem neuen Eingriffsmodell von Mecklenburg Vorpommern.



## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO sind nur Einrichtungen der Dienstleistung und der Versorgung des Strandbereiches, Einrichtungen zur gastronomischen Betreuung, Shops zur Strandversorgung, Dienstleistungen und Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur sind Ferienwohnungen und andere Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung unzulässig. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur unzulässig.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

- der überbaubaren Grundfläche durch die maximal überbaubare Grundfläche von 160 m<sup>2</sup>,
- der maximal zulässigen Traufhöhe,  $TH_{max.} = 3,50$  m,
- der maximal zulässigen Firsthöhe,  $FH_{max.} = 6,00$  m,
- die Zahl der Vollgeschosse, I,  
gemäß Nutzungsschablone bestimmt.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt.

### **7.4 Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen für Abfallbehälter außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind in diesem Fall einzugrünen und einzufrieden.

### **7.5 Höhenlage**

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.

Die Höhenlage von 5,50 m über HN gilt als Bezugspunkt für Höhenangaben. 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. Der Hochwasserschutz ist zu gewährleisten.

## 7.6 Flächennutzungen

Neben dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Versorgung- und Infrastruktur nach § 11 BauNVO werden innerhalb des Bebauungsplanes folgende flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Grünflächen
- als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese, Wiese und Düne
- Verkehrsflächen
- Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die konkrete Festsetzung zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen.

## 7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10.2 beträgt ca. 0,9028 ha. Die Fläche gliedert sich hinsichtlich der Nutzungen wie folgt:

TABELLE 1 - Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sondergebiete	964
Verkehrsflächen	1.149,9
Grünflächen	6.914,1
<b>Flächen gesamt:</b>	<b>9.028</b>

## 8. Baugestalterische Festsetzungen

### 8.1 Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden und nur mit rotfarbenen Dachziegeln oder mit Reet zu decken. Dachneigungen sind zwischen 38° und 45° zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind engobierte Dachziegel).

Dachaufbauten dürfen ¼ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den Ortsgängen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Unzulässig sind liegende Dachfenster.

## **8.2 Außenwände**

Für die Außenwandgestaltung ist Verblendmauerwerk zulässig. Glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Ebenso sind mit Holzverkleidungen versehene Außenfassaden nur in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig.

Der Blockhausstil ist unzulässig.

Nicht zulässig ist für die Außenwandgestaltung die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen.

## **8.3 Abfallbehälter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.

## **8.4 Befestigung von Flächen auf den Grundstücken**

Die Befestigung ist nur auf dem Kolonnenweg zulässig. Eine Befestigung der sonstigen Wanderwege ist nicht zulässig. Hier ist eine wassergebundene Decke herzustellen. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig. Befestigungen auf den Freiflächen außerhalb der dargestellten Baugrenze sind unzulässig. Die wassergebundene Herstellung von Freiflächen mit wasserdurchlässigem Unterbau ist zulässig.

## **8.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Schilder an dem Gebäude bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## **8.6 Einfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücke sind nur als lebende Hecke zulässig.

## **8.7 Bußgeldvorschriften nach § 84 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## 9. Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung, nur für Zwecke der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes, ist über den Kolonnenweg bzw. der anderen Verkehrsflächen möglich. Für die alltägliche Nutzung ist die verkehrliche Anbindung nicht geeignet und nicht vorgesehen. Im wesentlichen handelt es sich um einen Bereich, der für Wanderer erreichbar sein soll. Der ruhende Verkehr für den Strandbereich vor Groß Schwansee soll auf den Parkplätzen, die eigens dafür hergestellt wurden, realisiert werden.

Ansonsten ist das Gebiet nur fußläufig über die vorhandenen Wanderwege erreichbar.

## 10. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

### 10.1 Planungskonzept

Das Konzept für die Grünordnung trägt folgende Grundzüge:

- der Gehölzbestand innerhalb des Gebietes soll erhalten bleiben
- Innerhalb Gebietes erfolgt eine Zäsur durch weitere Baumanpflanzungen.

### 10.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

#### Anpflanzungen und Erhaltung von Einzelbäumen

Auf den festgesetzten Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume, STU 16-18, zu pflanzen. Folgende Bäume sind wahlweise zu verwenden: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

#### Festgesetzte Wiesenflächen

Festgesetzte Wiesenflächen und als Festwiese festgesetzte Flächen sind als Wiesenflächen zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

#### Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Düne

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Düne sind der freien Sukzession zu überlassen. Anpflanzungen sind unzulässig.

### 10.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

#### Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 11 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der

Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

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

### **Methodik**

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „**Hinweisen zur Eingriffsregelung**“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen ( Anlage 1 – 17 ). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert. Die Hinweise sollen jedoch kein steifes und standardisiertes Instrument darstellen, sondern sind entsprechend der spezifischen Eingriffscharakteristik variabel handhabbar und verbesserbar. Auf das Grundprinzip soll jedoch im Folgenden zurückgegriffen werden.

### **Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen**

#### Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Das Vorhaben erfolgt südlich des Kolonnenweges.

Das Planvorhaben befindet sich innerhalb unverbaubarer Landschaftsbereiche. Deshalb wird neben dem Vorhabengebiet auch der Wirkraum außerhalb des Plangebietes betrachtet. In diesem Bereich ist mit funktionsbezogenen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Der Wirkraum wird mit zusätzlich 50m um das Sondergebiet und die neuen Verkehrsflächen in die offene Feldflur bemessen. Da eine Nutzung der Wiesenflächen nur sporadisch erfolgt, werden hiervon ausgehende Beeinträchtigungen von außerhalb des Plangebietes liegende Flächen nicht berücksichtigt. Auch der bereits vorhandene und genutzte Kolonnenweg im Norden des Plangebietes wird für außerhalb des Plangebietes wirksame Beeinträchtigungen nicht berücksichtigt.

Im Bereich der Wirkzone (außerhalb von Baufeldern) werden nur Biototypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  berücksichtigt.

Auf zusätzliche Erhebungen außerhalb des Plangebietes wurde verzichtet. Gerade auch in Bezug auf die Beeinträchtigung von Funktionen in den angrenzenden Biotopen kann davon ausgegangen werden, dass mit Einbeziehung der 50m Abstandsfläche zu Sondergebiets- und Verkehrsflächen eine ausreichende Berücksichtigung erfolgt.

#### Bestandsbeschreibung

Eine ausführliche Beschreibung des Bestandes erfolgte unter Punkt 5.

## Bestandsbewertung

### BiotopwertEinstufung

Für die in der Bestandsaufnahme erfassten Biotoptypen erfolgt nun eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen. Die Auflistung erfasst alle im breiten Wirkungsbereich des Bauvorhabens liegenden Biotoptypen. Auch tangierende Biotoptypen, die von möglichen Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, werden aufgeführt.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biototyp M-V	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	RL Biotoptypen BRD	Status
2.1.1	Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	3	2	§
2.7.1	Alterer Einzelbaum (BBA)	4	3/2	
3.7.5	Dünengehölz (KDH)	4	3/4	§
6.4.2	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF)	1	2	§
9.2.1	Frischwiese (GMF)	2	3	BWB
10.1.2	Ruderaler Staudenflur /	-	2/3	
10.1.3	Ruderaler Kriechrasen			
12.1.2	Lehmacker (ACL)	-	1	
12.3.1	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO) – auf Aufschüttung		1	
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-		
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	-		
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	-		

### Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache  
hier a) Vereinfachte Biotopwertansprache

Jeder der oben ermittelten BiotopwertEinstufung ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den WertEinstufungen dargestellt.

TABELLE 2

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

TABELLE 3 - Abschnitt I

Biotoptyp	Wertestufung	Kompensationswert- zahl
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	3	5
Alterer Einzelbaum (BBA)	4	8
Dünengehölz (KDH)	4	8
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF)	2	3
Frischwiese (GMF)	3	4
Ruderales Staudenflur / Ruderales Kriechrasen	2/3	3,5
Lehmacker (ACL)	1	1
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO) – auf Aufschüttung	1	1
Artenarmer Zierrasen	0	0,5
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	0	0,2
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	0	0,1

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung. Dieses soll im einzelnen nicht erläutert werden. Artenreichtum, Strukturvielfalt und ökologische Funktionen des Biotopes spielen dabei eine wichtige Rolle und wurden in dieser Bewertung berücksichtigt. Aus der Bestandsbeschreibung lassen sich jedoch gewisse Wertabschätzungen ableiten.

## 2. Stufe : Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet grenzt südlich und östlich an intensiv genutzte Ackerflächen. Nördlich wird es von dem Kolonnenweg und Küstengehölzen begrenzt. Der

Abstand zu den nächsten Störquellen (Wohnbebauung Groß Schwansee) beträgt zwischen 400 und 550m. Somit wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 3 angenommen.  
Dies entspricht einem **Korrekturfaktor K3 von 1,25** für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

3. Stufe : Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

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

1. Voll- und teilversiegelte Flächen im Plangebiet  
(Intensitätsgrad: 100%; Wirkungsfaktor 1,0)  
Baukörper / Baufeld und Verkehrsflächen
  - a.) Vollversiegelt: Kompensationswertzahl + 0,5
  - b.) Teilversiegelt: Kompensationswertzahl + 0,2
2. Wirkzone I
  - a.) unversiegelte Verkehrsflächen (Intensitätsgrad des Eingriffs 70%)  
Wirkungsfaktor: 0,7
  - b.) Für übrige Flächen innerhalb des Plangebietes  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 30-70%)  
Wirkungsfaktor: 0,3 – 0,7
3. Wirkzone II
  - a.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (bis 10m Abstand von den Sondergebiets- und Verkehrsflächen in den offenen Landschaftsraum)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 10-50%)  
Wirkungsfaktor: 0,1 – 0,5
  - b.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (10 - 50m Abstand von den Sondergebiets- und Verkehrsflächen in den offenen Landschaftsraum)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 5-30%)  
Wirkungsfaktor: 0,05 – 0,3

Die nachfolgend konkret für die einzelnen Biotoptypen verwendeten Wirkungsfaktoren berücksichtigen die Entfernungen und mögliche Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:  
Fläche des betroffenen Biotoptyps [A] x Kompensationswertzahl [K] (+ ggf. Zuschlag für Versiegelung oder Teilversiegelung) x Korrekturfaktor (1,25) x Wirkungsfaktor [W]



1. Baufeld und Verkehrsflächen  
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	A Flächen- verbrauch (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensationserforder- nis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigu- ngsgrad (Kx1,25x1)	Flächen- äquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen	160	1	(1+0,5)x1,25	300
Artenarmer Zierrasen	804	1	(1+0,2)x1,25	1.206
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	402	0	(0,1+0,2)x1,25	150,75
				1.656,75

2. Wirkzone I

a.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (Unversiegelte Verkehrsflächen)  
= Parkfläche

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensationserforder- nis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigu- ngsgrad x 0,7	Flächen- äquivalent für Kompensation
Frischwiese (GMF)	30	3	4 x1,25 x 0,7	105
Ruderales Staudenflur / Ruderales Kriechrasen	55	2/3	(3,5x1,25x0,7)	168
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF)	130	2	(3x1,25x0,7)	341
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO) – auf Aufschüttung	15	1	(1x1,25x0,7)	13
Artenarmer Zierrasen	380	0	(0,5x1,25x0,7)	166
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	18	0	(0,2x1,25x0,7)	3
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	120	0	(0,1x1,25x0,7)	10,5
				806,5

b.) Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biotop	K	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxWx1,25)
Alterer Einzelbaum (BBA)	8	125	0,5	625
Frischwiese (GMF)	3,5	510	0,3	669
Ruderales Staudenflur / Ruderales Kriechrasen	3	372	0,3	418,5
Lehmacker (ACL)		Entfällt (W<2)		0
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO) – auf Aufschüttung		Entfällt (W<2)		0
Artenarmer Zierrasen		Entfällt (W<2)		0
				1712,5

Wirkzone II

- 1.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (bis 10m Abstand)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 10-50%)  
Wirkungsfaktor: 0,1 – 0,5
- 2.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (10 - 50m Abstand)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 5-30%)  
Wirkungsfaktor: 0,05 – 0,3

Biotop	K	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxWx1,25).
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	5	235	0,1	147
Dünengehölz (KDH)	8	5.500	0,05	2.750
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF)	3	577	0,1	216
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF)	3	4.380	0,05	821
Frischwiese (GMF)	4	37	0,1	18,5
Frischwiese (GMF)	4	503	0,05	126
Ruderales Staudenflur / Ruderales Kriechrasen	3,5	250	0,1	109
Ruderales Staudenflur / Ruderales Kriechrasen	3,5	440	0,05	96
Lehmacker (ACL)	1	Entfällt (W<2)		0
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO) – auf Aufschüttung	1	Entfällt (W<2)		0
Artenarmer Zierrasen	0,5	Entfällt (W<2)		0
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	0,2	Entfällt (W<2)		0
Wirtschaftsweg, nicht oder	0,1	Entfällt (W<2)		0

Biotop	K	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxWx1,25).
teilversiegelt (OVU)				
				4.283,5

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:

Wirkbereich	Kompensations- flächenäquivalent
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.656,75
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	806,5
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	1.712,5
Beeinträchtigung von Flächen außerhalb des Planbereichs	4.283,5
	8.459,25

Weitere Sonderfunktionen werden aufgrund der Lage, Ausdehnung und Vorbelastung des Bauvorhabens nicht gesondert berücksichtigt.

Gesamtfläche im Plangebiet: 9.028 m<sup>2</sup>  
Zusätzlich außerhalb des Plangebietes berücksichtigte Fläche (ca.): 22.067 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche des berücksichtigten Raumes: 31.095 m<sup>2</sup>

Resultierender Eingriffswert (Kompensationsflächenäquivalent): **8.459,25 m<sup>2</sup>**

Zur Kompensation des Eingriffes werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung von Einzelbäumen (hoch verschult) und als Hochstamm, Stammumfang  $\geq 16/18\text{cm}$ .

Die Pflanzungen sind Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungspflanzungen auf bisher geringwertigen Flächen (Zierrasen, Ackerbrache). Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird beiden Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biototyps [A] x Kompensationswertzahl [K] x Korrekturfaktor x Wirkungsfaktor [W]

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wertstufe. Der Wertstufe „2“ wird eine Kompensationswertzahl von 2-3,5 zugeordnet. In diesem Fall wird der Wert „3“ gewählt. Der Korrekturfaktor entspricht dem Wert, der auch für die Bemessung des Eingriffes verwendet wurde. Berücksichtigt werden ausschließlich anthropogene Einrichtungen außerhalb des Plangebietes. Der Wert von „1,25“ wird also beibehalten. Da die Maßnahmen teilweise innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist ein korrigierender Wirkungsfaktor zu berücksichtigen. Gemäß Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird ein Wirkungsfaktor von 0,8 für die Einzelbaumpflanzung angenommen.

$$22 \times 25 \times 1,25 \times 3 \times 0,8 = 1.650 \text{ m}^2$$

Bei den Bäumen wurde eine Vergleichsfläche von 25m<sup>2</sup>/je Baum in Ansatz gebracht. Weiterhin wurde auch wieder ein Korrekturfaktor gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt, da die Gehölze innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Insgesamt können durch die Anpflanzungen also 1.650m<sup>2</sup> kompensiert werden. Es bleibt ein Defizit von 6.809,25 Wertpunkten.

Dieses Defizit wird durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10.1 teilweise abgebaut, in Höhe von 623 Wertpunkten. Es würde somit noch ein Defizit von 6.186 Wertpunkten verbleiben.

Zum Ausgleich der Eingriffe, die innerhalb des Plangebietes bilanziert wurden, und die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, werden 82 Einzelbäume als standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm an geeigneten Stellen im Gebiet der Gemeinde Kalkhorst gepflanzt. Die Maßnahme wird den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Wertdefizit Plan: 8.459,25m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KÄ)  
Wert der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet: 1.650m<sup>2</sup> KÄ  
Verbleibendes Wertdefizit: 6.809,25m<sup>2</sup> KÄ  
Wertdefizit nach Anrechnung des Wertüberschusses (623m<sup>2</sup> KÄ) aus dem B 10.1: 6.186,25m<sup>2</sup> KÄ

Das Wertdefizit wird durch Anpflanzung von Einzelbäumen beseitigt. Die Bilanz ergibt sich wie folgt:

Baumanzahl x 25m<sup>2</sup> x Kompensationswert x Wirkfaktor (Leistungsfaktor)

Der Wirkfaktor kann außerhalb der Siedlungslage bzw. im Übergangsbereich zwischen offener Landschaft und Siedlung mit 1,0 angesetzt werden. Dies gilt auch für straßen- und wegbegleitende Bepflanzungen, da andere Standorte ohnehin nicht in Frage kommen.

Innerhalb der Siedlungslage wird der Leistungsfaktor auf 0,8 reduziert.

Der Wirkungsfaktor (Leistungsfaktor) kann außerhalb bzw. am Rand der Ortslage mit 3,0 (bei Wertstufe 2) angesetzt werden. Ein- zwei Kriterien zur Bewertung der Maßnahme gem. „Hinweise zur Eingriffsregelung“ werden sicher erfüllt. Damit kann ein Kompensationsfaktor im mittleren Bereich (2,5 und 3,0) bzw. sogar im oberen Bereich (3,5) gewählt werden.

Zutreffende Kriterien für die Bewertung:

Die geplante Maßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit Stufe 3 für einen Großteil des Gemeindegebietes)
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf

Innerhalb der Ortslage wird der Faktor auf 2,5 reduziert.

Für Baumpflanzungen außerhalb der geschlossenen Ortslage ergibt sich somit ein Pflanzumfang von 82 Einzelbäumen (82 x 25 x 3 x 1 = 6.150m<sup>2</sup> KÄ) Für Baumpflanzungen innerhalb geschlossener Ortslagen würde sich alternativ ein Pflanzumfang von 124 Einzelbäumen (124 x 25 x 2,5 x 0,8 = 6.200m<sup>2</sup>) ergeben.

Das Defizit wird durch Anpflanzung von 82 Einzelbäumen an geeigneten Standorten im Gemeindegebiet ausgeglichen. Die Gemeinde erklärt dies als Ausführender ausdrücklich und wird den Nachweis gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde erbringen.

Die Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes sind spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Baumaßnahmen abzuschließen.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die gemeindlichen Aktivitäten beschränken sich auf die Herstellung der Verkehrsflächen im Zuge des ländlichen Wegebbaus für die Sicherung der verkehrlichen Anbindung. Der Parkplatz wurde bereits errichtet. Für übrige Anforderungen der Ver- und Entsorgung wird die Gemeinde zunächst keine Aufwendungen übernehmen. Interessenten haben selbständig die Anforderungen für eine geordnete Ver- und Entsorgung hinsichtlich der finanziellen Last zu übernehmen. Die Machbarkeit ist aus den nachfolgenden Punkten möglich.

Da die Gemeinde die Vergabe der Grundstücke in der Hand hat, für die eine Bebauung möglich ist, werden in diesem Zusammenhang die Fragen der Übernahme von Aufwendungen für die ordnungsgemäße Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen geregelt, so dass keine Aufwendungen auf die Gemeinde entfallen.

Die Gemeinde kann über das Grundstück für die Bebauung verfügen. Die Gemeinde sichert entweder selbst die Herstellung der geordneten Ver- und Entsorgung ab oder die Gemeinde regelt dies im Rahmen der Veräußerung des Grundstücks mit dem Erwerber so, dass keine Aufwendungen für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen auf die Gemeinde entfallen.

### **11.1 Wasserversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Trinkwasserschutzzone.

Der Ortsteil Groß Schwansee wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) mit Trinkwasser versorgt. Im Ort Groß Schwansee befindet sich eine Trinkwasserleitung PE d50. Das Grundstück des Plangebietes unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang des Zweckverbandes Grevesmühlen. Eine Neuverlegung von Leitungen in das Sondergebiet V+I ist notwendig. Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit keine Anlagen des Zweckverbandes. Die Wasserversorgung für das Vorhaben muss mit dem Zweckverband abgestimmt werden.

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes kann vom ZVG aus finanziellen Gründen nicht gesichert werden. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger ist erforderlich. Die anfallenden Erschließungskosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Sicherzustellen ist ebenfalls, dass für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.

Die sich aus den Arbeiten ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Zu allen Anlagen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten. Bei Bepflanzungen der Trassen des ZVG ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

## **11.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Elektroenergieversorgung ist durch die e.dis in allen Ortsteilen gesichert. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine 0,4kv-Freileitung.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Für die Neuverlegung von Leitungen sind Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zu führen. Die e.dis ist auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum angewiesen. Die Verlegetiefe der Kabel beträgt 0,6 – 0,8m..

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage möglicher Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu unterrichten.

Zu vorhandenen Freileitungen sind die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Da sich derzeit keine Erdkabel der e.dis im Plangebiet befinden, ist bei einer Neuverlegung der Standort vorhandener Gehölze zu berücksichtigen.

## **11.3 Fernsprechversorgung**

Der Ortsteil Groß Schwansee ist über die Knotenvermittlungsstelle Kalkhorst an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den Planbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen.

Nach Angabe der Deutschen Telekom AG befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze der Deutschen Telekom in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationsanlagen vermieden werden.

#### **11.4 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**

In Groß Schwansee besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst wird in dem Klärwerk Dassow entsorgt. Sämtliche Hauptentsorgungsanlagen sind vorhanden. Die Anschlüsse für das Plangebiet sind nicht vorhanden.

Das Grundstück unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Das anfallende Abwasser ist den öffentlichen Anlagen zuzuführen. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen sind die Anschlussbedingungen zu bestimmen.

Aus finanziellen Gründen kann die innere und äußere Erschließung nicht durch den ZVG abgesichert werden. Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich.

Notwendige Umverlegungen bzw. Tieferlegungen sind vom Erschließungsträger zu tragen.

#### **11.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Diese Gewässerbenutzung ist gemäß § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes und entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG erlaubnisfrei.

Die Versiegelung durch Gebäude ist relativ gering, so dass von einer vollständigen Versickerung im Gebiet ausgegangen werden kann. Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Vorflut zugeführt werden. Über die Gewässerbenutzung entscheidet die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, die die Einleitbedingungen in ein Gewässer festlegt.

Im Unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich keine Gräben des Wasser- und Bodenverbandes.

Vorhandene Dränsysteme und Rohrleitungen von Versorgungsträgern sind von der Maßnahme nicht betroffen. Die Fläche selbst wurde und wird nicht intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Landwirtschaftliche Dränsysteme könnten ansonsten innerhalb des Gebietes verbleiben. Von Auswirkungen des Planvorhabens auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen ist nicht auszugehen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## 11.6 Feuerschutzeinrichtungen

Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Nach gültigem Regelwerk ist Löschwasser in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Löschwassermengen kann der Zweckverband Grevesmühlen nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Soweit dies notwendig ist, sind entsprechende Sondervereinbarungen mit dem Zweckverband zu schließen. Aus den örtlichen Gegebenheiten heraus wird darauf orientiert Löschwasser aus der Ostsee zu entnehmen.

## 11.7 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Mülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen nicht vor.

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

## 12. Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

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

Anfallende Böden sollen möglichst im Rahmen eines Masseausgleichs innerhalb des B-Plan-Gebietes wieder eingesetzt werden.



### **13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **13.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern 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.

#### **13.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

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

#### **13.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

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

#### **13.4 Munitionsfunde**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

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.

### 13.5 Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. An dem überplanten Standort befand sich bereits ursprünglich ein Gebäude, der sogenannte „Fischerkaten“, der auch dem Bereich seinen Namen gibt. Der Gewässerschutzstreifen erstreckt sich in einem Bereich von bis zu 200 m von der Mittelwasserlinie des Küstenbereichs. Eine Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn. Unter Berücksichtigung der Reduzierung der Gebäudehöhe auf maximal 6,00 m und der Einbettung in vorhandene Umgebung sowie des Ausschlusses von Wohnungen und Ferienwohnungen sowie der Erbringung ausreichender Ersatzpflanzungen, die durch die Gemeinde im Gemeindegebiet realisiert werden, geht die Gemeinde nach Vorabstimmungen davon aus, dass eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird.

### 13.6 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch sicherten LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“.

Entsprechend § 4 Abs. 1 der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind innerhalb des LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Insbesondere ist es nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 LSG-VO verboten, bauliche Anlagen zu errichten. Von den Verboten der LSG-VO bzw. vom Bauverbot des Gewässerschutzstreifens ist eine Ausnahme nach § 6 Abs. 1 der LSG-Verordnung bzw. nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V möglich, wenn folgende Voraussetzungen entsprechend des § 66 Abs. 1 LNatG M-V erfüllt sind:

1. Die Ausnahme ist mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.
2. Der Ausnahme stehen auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

Die Gemeinde Kalkhorst hat Abstimmungen zur Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung geführt.

Von der zuständigen Behörde wurde eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass die Firsthöhe des Gebäudes reduziert wird. Die geplante Anlage soll eingeschossig mit flach geneigtem Dach ausgeführt werden. In diesem Fall würde der Bebauungsplan inhaltlich nicht der LSG-Schutzverordnung widersprechen. Eine Herauslösung aus dem LSG würde nicht erforderlich werden.

Die Forderungen der Naturschutzbehörde wurden dahingehend berücksichtigt, dass die Firsthöhe von 8,00 m auf 6,00 m reduziert wurde und somit der Einfluss auf das Landschaftsbild weiter minimiert werden konnte.

Das Gebiet bzw. der Bereich befindet sich umrahmt von Einzelbaumpflanzungen bzw. soll durch Pflanzungen gerahmt werden. Dadurch kann insgesamt die Wirkung auf das Landschaftsbild minimiert werden. Bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1 wurden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde dahingehend geführt, dass der Eingriff in das Landschaftsbild weitestgehend minimiert werden kann, wenn die Höhe der Versorgungsgebäude auf maximal 6,00 m begrenzt wird.

### **13.7 Hochwasserschutz**

Der Generalplan Küste sieht für das Gebiet keine Maßnahmen vor, da keine Gefährdung von im Zusammenhang bebautem Gebiet gegeben ist.

Das Plangebiet befindet sich vollkommen innerhalb des Küstenschutzstreifen von 200 m. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,00 m ü.HN zuzüglich 1,50 m Wellengang in Sturmflutsituationen. Das gesamte Plangebiet liegt höher als 3,00 m, somit sind keine besonderen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich.

Die geplanten baulichen Anlagen liegen höher als 5,00m. Das Bemessungshochwasser in diesem Küstenabschnitt beträgt 3,00m. Objektbezogener Sturmflutschutz ist aufgrund der Höhenlage nicht erforderlich. Sofern er wider Erwarten doch erforderlich wird, ist er durch den Verursacher zu leisten.

### **13.8 Lagefestpunkt des Landesvermessungsamtes**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Lagefestpunkt 220101 des Landesvermessungsamtes. Die Lage des Punktes darf weder verändert werden, noch darf der Punkt entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

### **13.9 Sicherheit des Schiffsverkehrs**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstrasse aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das geplante Gebäude Auswirkungen auf den Schifffahrtsverkehr hat. Die maximale Firsthöhe soll lediglich 6,00m betragen. Zwischen Strand und Gebäude befinden sich Gehölzbestände, so dass das Gebäude kaum einsehbar ist.

### 13.10 Waldschutzbestimmungen

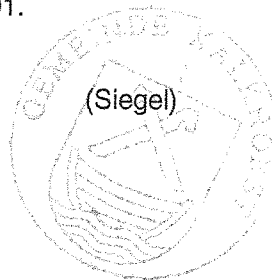
Das Sondergebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zu Gehölzflächen auf der Düne. Dennoch kommt es zu einer Unterschreitung des in Mecklenburg-Vorpommern mit 50,00 m festgesetzten Waldschutzabstandes. Dieser beträgt mindesten 30,00 m. Als Voraussetzung für die Realisierung der Maßnahme ist die Genehmigung zur Unterschreitung des Waldschutzabstandes vor Baubeginn.

### 14. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10.2 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Versorgung Fischerkatzen“ wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.10.01.

Kalkhorst, den 28.5.2003

  
Neick  
Bürgermeister  
der Gemeinde Kalkhorst



### 15. Arbeitsvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 10.2 wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Ostseestrand und der Gemeinde Kalkhorst aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen

Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50