

# Gemeinde Kalkhorst

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Kalkh/19/13302</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 11.04.2019 Verfasser: Carola Mertins			
<b>8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand</b>				
<b>Abschließender Beschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst				

## **Sachverhalt:**

Mit der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand aus dem Flächennutzungsplan geschaffen.

Die Gemeinde Kalkhorst hat das Aufstellungsverfahren zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand geführt.

Es werden planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung einer Hotelanlage mit zugehöriger Infrastruktur sowie gartenbaulich genutzter Flächen, die im Wesentlichen zur Selbstversorgung des Hotels dienen, geschaffen. Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden geregelt.

Die Beteiligungsverfahren wurden gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

Der Anregung im Beteiligungsverfahren, die Fläche für Hausgärten angrenzend an die bebauten Grundstücke an der Lindenstraße als Baufläche darzustellen, wird nicht gefolgt. Die Planungsabsichten werden gemäß Entwurf des Beteiligungsverfahrens aufrechterhalten.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der abschließende Beschluss von der Gemeindevertretung zu fassen.

Die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen und wird nach erteilter Genehmigung mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt die vorliegende 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, die wie folgt begrenzt wird:
  - nördlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - östlich: durch die westlich der Lindenstraße gelegenen bebauten Grundstücke Nr. 1 und Nr. 7 bis 21 und das Grundstück Ahornweg Nr. 1b,
  - südlich: durch den Weg zum Strand,
  - westlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
2. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landkreis Nordwestmecklenburg die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und alsdann die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der wirksame Bauleitplan und die zusammenfassende Erklärung ergänzend ins Internet eingestellt sind.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	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:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

Planzeichnung, Begründung mit integriertem Umweltbericht



# AUSZUG AUS DEM TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNGEN BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET  
"Naturküste Nordwestmecklenburg"

M 1 : 5.000

Groß  
Schwansee

GELTUNGSBEI  
DER 4. ÄNDERUNG

GELTUNGSBEREICH  
DER 4. ÄNDERUNG

**GELTUNGSBEREICH  
DER 8. ÄNDERUNG**

Planungsstand: 16. Mai 2019

**ENDGÜLTIGES EXEMPLAR  
BESCHLUSSVORLAGE**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege



Wanderweg

## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung  
des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
- Hotel (Ho)

## FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege



Wanderweg

## GRÜNFLÄCHE (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünfläche: Hausgärten, Grabeland, Wiesenfläche



Grünfläche: gartenbauliche Erzeugung



Grünfläche: Spiel- und Sport

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst



Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzung, hier: Grünflächen

# 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 Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... mit dem Vorentwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt am ..... ortsüblich erfolgt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom ..... zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeister

7. Der Entwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeister

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

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) ..... , Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) ..... , Bürgermeister

10. Die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) ..... , Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) ..... , Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) ..... , Bürgermeister

13. Die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) ..... , Bürgermeister

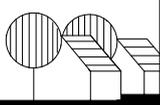
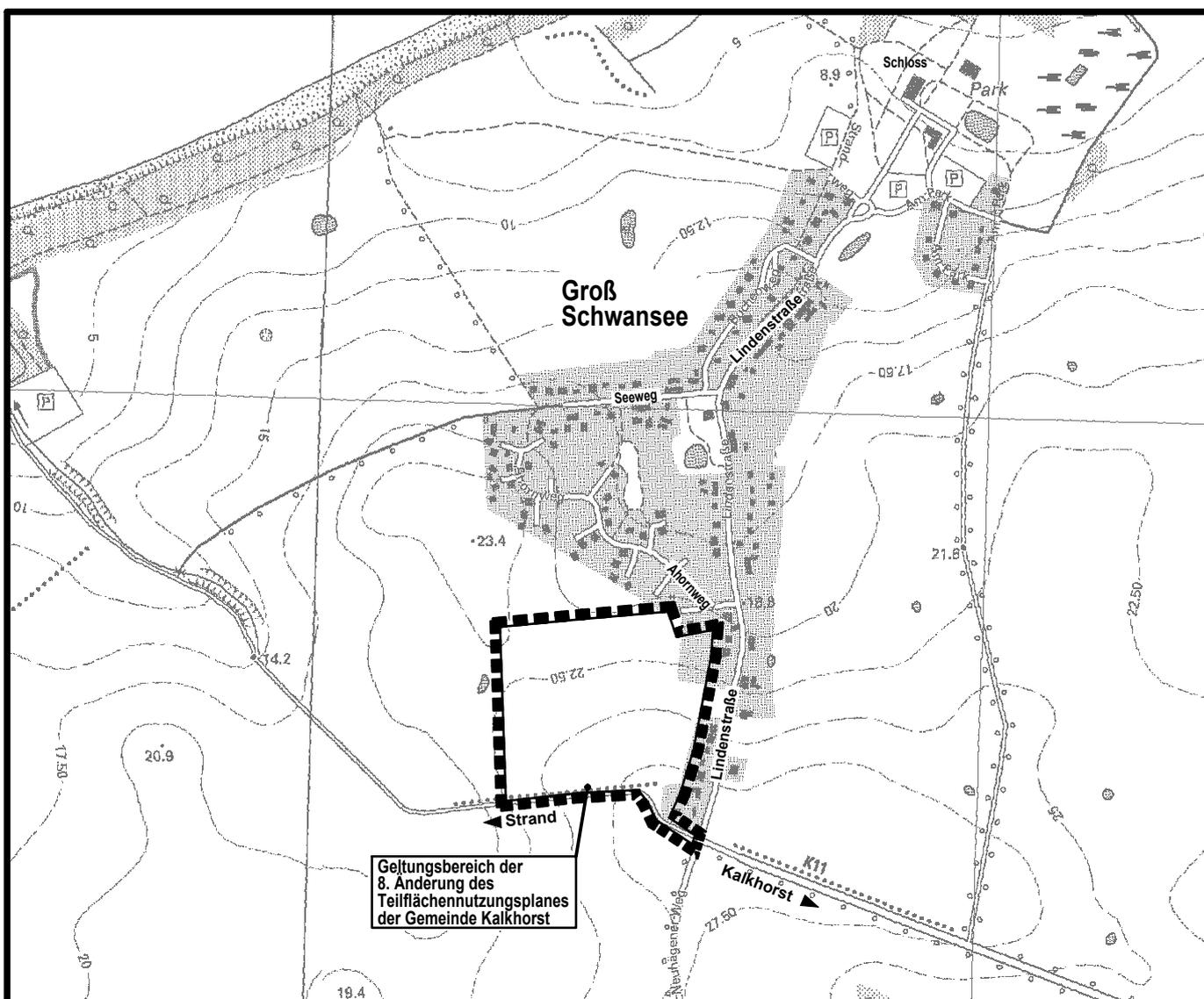
14. Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung wirksam.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) ..... , Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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).

# **BEGRÜNDUNG GEMEINDE KALKHORST 8. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH DER GEMEINDE KALKHORST IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 FÜR EINEN TEILBEREICH SÜDWESTLICH DER ORTSLAGE GROß SCHWANSEE NÖRDLICH DES WEGES ZUM STRAND**



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

Planungsstand: 16. Mai 2019

**ENDGÜLTIGES EXEMPLAR  
BESCHLUSSVORLAGE**

# B E G R Ü N D U N G

## **zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>5</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Bestandteile der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	5
<b>3. Gründe für die Aufstellung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Landschaftsplan	12
4.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>13</b>
5.1 Innerhalb des Plangebietes	13
5.2 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes	13
5.3 Außerhalb des Plangebietes	13
5.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.5 Naturräumlicher Bestand	14
<b>6. Planungsziele</b>	<b>14</b>
6.1 Planungsziele	14
6.2 Entwicklungsziele und beabsichtigte Darstellungen in der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	15
6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche	19
<b>7. Inhalt der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes</b>	<b>20</b>

7.1	Art der baulichen Nutzung	20
7.2	Grünflächen	20
7.3	Verkehr	21
<b>8.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>21</b>
8.1	Klimaschutz	21
8.2	Immissionsschutz	22
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>22</b>
9.1	Erreichbarkeit des Plangebiets	22
9.2	Interne Erschließung	23
9.3	Ruhender Verkehr	23
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	23
10.2	Oberflächenwasserbeseitigung	24
10.3	Brandschutz/ Löschwasser	25
10.4	Energieversorgung	26
10.5	Gasversorgung	26
10.6	Telekommunikation	27
10.7	Abfallentsorgung	27
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b>Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>31</b>
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	31
13.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	31
13.3	Munitionsfunde	32
13.4	Gesetzlich geschützte Biotope	32
13.5	Artenschutzrechtliche Belange	32
13.6	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung	32
13.7	Bundeswehr	32
13.8	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	32
13.9	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	33
13.10	Wegeverbindung außerhalb der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25	34
13.11	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange im Zusammenhang mit der Wegeverbindung außerhalb der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25	36
13.12	Maßnahme Natura 2000 - Besucherlenkung	36
13.13	Maßnahme Natura 2000 - Infotafeln	36

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>37</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>37</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>37</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>38</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>40</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	40
5.1.1	Bewertungsmethodik	40
5.1.2	Vorbelastungen	42
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	43
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	54
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	54
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	54
5.3.3	Relevanzprüfung	55
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	59
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	60
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	60
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>61</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>61</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>61</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	61
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	62
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung - Umweltbericht</b>	<b>62</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>64</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>64</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>64</b>
<b>TEIL 4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>65</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an. Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. In der Gemeinde leben 1.754 Einwohner (Stand: 31.12.2016). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

In der Ortslage Groß Schwansee haben 233 Einwohner Ihren Haupt- und Nebenwohnsitz, Ihren Hauptwohnsitz 207 (Stand: 28.04.2014, telefonische Auskunft des Amtes Klützer Winkel).

Zu Kalkhorst gehören die Ortsteile Borkenhagen, Brook, Dönkendorf, Elmenhorst, Groß Schwansee, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen, Klein Schwansee, Neuenhagen und Warnkenhagen. Die Ortsteile Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen bildeten früher die selbständige Gemeinde *Elmenhorst*, die zum 1. Januar 2004 mit der Gemeinde Kalkhorst fusionierte.

Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Außerdem möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln. Der Ort Groß Schwansee liegt direkt an der Ostsee. Der Bereich um das Schloss Groß Schwansee hat sich mit dem Park bereits als moderne Hotelanlage entwickelt. Im Ort wurden weiterhin mit der Aufstellung von Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen geschaffen. Sowohl zwischen den Ferienhäusern und dem bereits vorhandenen Hotel als auch nunmehr der hier geplanten Hotelanlage werden Synergieeffekte erwartet, insbesondere für die Möglichkeiten von saisonverlängernden bzw. nicht an die Hauptsaison gekoppelten Angebote, wie Restaurant, Wellness oder Seminare.

Die geplanten Hotelanlage wird mit ihrer ökologischen Ausrichtung eine andere Zielgruppe ansprechen, als die bereits vorhandene Hotelanlage, und so für eine Bereicherung des Angebotes in der Region sorgen.

Die Gemeinde orientiert auf die Fremdenverkehrsentwicklung in Groß Schwansee. Dafür sprechen die Lagegunst an der Ostsee und die naturräumliche Ausstattung. Maßgeblich ist für die Gemeinde auch, dass in diesen Bereichen der Strand leicht zugänglich ist. In östlichen Teilen des Gemeindegebietes, etwa ab Brook, sind Steilküsten prägend und eine Nutzung des Strandbereiches nur noch eingeschränkt möglich (siehe auch FFH-Verträglichkeitsuntersuchung).

Für die Bettenanzahlen wurde dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kalkhorst, Punkt 1.5, Folgendes entnommen:

*"Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sind etwa 300 Betten für den Aufenthalt zu verzeichnen; im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehen noch Kapazitäten, um bis zu ca. 400 Betten neben der Infrastruktur umzusetzen. Davon ist bisher nur ein Teil ausgelastet. Die Beherbergungskapazität im Schlossbereich beträgt derzeit 126 Betten. Im Schlossgut Groß Schwansee befinden sich 10*

*luxuriöse Apartments im Schloss. Darüber hinaus befinden sich 53 Apartments im Beherbergungsbereich bzw. Beherbergungsgebäude im Park, das neu errichtet wurde. Im Schlossgut Groß Schwansee befinden sich somit 63 Zimmer à 2 Personen.*

*Des Weiteren stehen dem Schlossgut Groß Schwansee 13 Ferienwohnungen im 6 km entfernten Gut Brook zur Verfügung. Die Wohnungen sind wie folgt unterteilt: 3 Wohnungen à 2 Personen, 5 Wohnungen à 4 Personen, 3 Wohnungen à 7 Personen und eine Wohnung à 8 Personen. Insgesamt hat die Ferienanlage von Brook somit eine Bettenkapazität von 55 Betten."*

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage Groß Schwansee wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- östlich: durch die westlich der Lindenstraße gelegenen bebauten Grundstücke Nr. 1 und Nr. 7 bis 21 und das Grundstück Ahornweg Nr. 1b,
- südlich: durch den Weg zum Strand,
- westlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der östlichen Gebietsabgrenzung hinaus. Hier werden bereits bestehende Nutzungen entsprechend berücksichtigt.

### **2.2 Plangrundlage**

Als Kartengrundlage für die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst dient der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst.

### **2.3 Bestandteile der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes**

Die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst besteht aus

- der Planzeichnung und
- der dazugehörigen Begründung.

In der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung.

Bestandteil der Begründung zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange (je nach Stand des Aufstellungsverfahrens).

### **2.4 Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Darüber sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planung folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000). Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 bearbeitet. Da es sich nach Ansicht der Gemeinde Kalkhorst um eine komplexe Bauleitplanung handelt, wird die gesetzliche Mindestfrist für die Beteiligung auf insgesamt 6 Wochen verlängert, um eine umfassende Beteiligung mit den Entwurfsunterlagen zu gewährleisten.

Die Gemeinde macht Gebrauch von den Überleitungsvorschriften des BauGB und führt das Verfahren auf Grundlage der o.g. Fassung des BauGB weiter.

### **3. Gründe für die Aufstellung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen für eine Hotelanlage südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand vorzunehmen. Diese Belange entsprechen auch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kalkhorst.

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers in Groß Schwansee eine Hotelanlage in Form eines Gebäude-Ensembles zu errichten und damit in Verbindung Flächen für Spiel und Sport sowie für die gartenbauliche Erzeugung zu nutzen und darüber hinaus in eine parkartige Situation einzubetten.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde vorzunehmen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Für die Gemeinde Kalkhorst entstehen keine Kosten.

Das Plangebiet der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der östlichen Gebietsabgrenzung hinaus. Hier werden bereits bestehende Nutzungen, wie die Wohnbauflächen und die privaten Hausgärten, entsprechend berücksichtigt.

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

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Es ist auf das LEP vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016, abzustellen.

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

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

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zum Vorentwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst ist mit Datum vom 19.09.2016 erstellt worden. Hier wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 25 (und damit auch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes) mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist, sofern der Nachweis der Nichtinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit 50 Bodenpunkten oder mehr erbracht wird. Ferner soll die Standortanforderung unter überörtlichen Gesichtspunkten begründet werden.

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V wurde im Jahr 2016 novelliert. Hier ist unter der Ziffer "4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei", Absatz 2, das Ziel der Raumordnung formuliert, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf; Ausnahmen wurden aufgeführt. Für die vorliegende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist lt. Bodenschätzkarte eine durchschnittliche Bonität von 32 (Ackerzahl) gegeben (Quelle: Gutachten über den Verkehrswert, Gutachterbüro

Grit Zentsch, vom 07.10.2014). Damit wird das diesbezügliche Ziel der Raumordnung eingehalten.

Der Nachweis der besonderen Standortanforderungen unter überörtlichen Gesichtspunkten ist vorhanden. Dies ergibt sich insbesondere auch deshalb, weil die Infrastruktur im Bereich der Küste zwischen Priwall und Boltenhagen nicht stark ausgebaut ist. Das einzig größere Hotel befindet sich in Groß Schwansee. Für den Ort ist eine verbesserte Infrastruktur notwendig. Mit der Hotelanlage würde sich eine Infrastruktur im südlichen Ortsbereich ergeben, die die im nördlichen Bereich vorhandene Hotelanlage gut ergänzen würde. Weiterhin ist hier ein ökologisches und nachhaltiges Hotelkonzept geplant, welches sich von vorhandenen Hotels in der Region abhebt.

## 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert. Im Jahr 2016 erfolgte die Teilfortschreibung des RREP WM für das Kapitel 6.5 Energie.

Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

### RREP 3.1.1 Ländliche Räume

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

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

### RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume

„(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht

beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden. (nachrichtlich aus 3.1.4 (1) LEP)“

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.

### **RREP 3.1.3 Tourismusräume**

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

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

### **RREP 4.1 Siedlungsstruktur**

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

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

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

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

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

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den 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. **(Z)** (nachrichtlich aus 5.1 (4) LEP

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

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

Die Wasserflächen des Küstenbereiches vor Groß Schwansee gehören zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE

2031-301) und sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 bzw. der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes selbst ist nicht als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Es werden vielmehr Flächen genutzt, die sich in einem Tourismusschwerpunktraum befinden. Es werden keine „wertvoll naturgeschützten Bodenareale“ überbaut. Es handelt sich um Flächen, die aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung eine starke anthropogene Vorbelastung aufweisen. Die intensive Nutzung der Fläche führt u. a. zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges.

Das Vorbehaltsgebiet Naturschutz ist entlang der Ostseeküste im RREP dargestellt. Die Ortslage Groß Schwansee liegt nicht in diesem Gebiet, auch nicht das Plangebiet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt, dass die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die raumordnerische Bewertung ist der landesplanerischen Stellungnahme wie folgt zu entnehmen:

*"Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich entsprechend dem RREP WM im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (vgl. 3.1.1 (4) RREP WM).*

*Das Plangebiet befindet sich laut der Karte M 1: 250.000 des LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Tourismus und laut der Karte M 1: 100.000 des RREP WM im Tourismusschwerpunktraum. Das o.g. Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (2) RREP WM zur Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung sowie zur Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor.*

*Das Vorhaben entspricht außerdem den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM, wonach der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken ist. Nur wenn nachweislich innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortabforderungen eine Abweichung rechtfertigen, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.*

*Darüber hinaus ist Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V zu beachten, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Laut vorliegender Planunterlagen liegt die Wertzahl der betroffenen Böden bei 32. Demnach steht Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dem o.g. Vorhaben nicht entgegen.*

*Ferner befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1: 250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1: 100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM sind zu berücksichtigen."*

#### **4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

In dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V (GLP, 2003) werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst, Ortslage Groß Schwansee getroffen:

- der Geltungsbereich liegt außerhalb von Rast- oder Nahrungsgebieten. Nordöstlich und südwestlich befinden sich regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen mit einer mittleren bis hohe Bewertung (Bewertungsstufe 2)

- hinsichtlich des Lebensraumpotentials kommen nordöstlich des Plangebietes Waldflächen (Brooker Wald) mit einer hohen bis sehr hohe Bewertung (Bewertungsstufe 3) sowie südlich des Plangebietes Grünland- / Röhrichtflächen vor.
- es treten grundwasserbestimmte /stauasse Lehme / Tieflehme (FB 6) mit einer hohen bis sehr hohe Bewertung (Bewertungsstufe 3) auf
- die Grundwasserneubildung hat in dem Bereich eine mittlere Bedeutung (Durchschnitt: 10-15% Versickerung des Niederschlages). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine mittlere Bedeutung mit  $> 500 \leq 1.000 \text{ m}^3/\text{d}$ .
- das Landschaftsbildpotential wird mit mittel bis hoch bewertet. Wertvolle Landschaftsbildelemente sind Alleen im Osten, Wald / Forst / Feldgehölze im Küstenbereich sowie die Harkenbäk bzw. der Katzbach. Es sind keine störenden Landschaftsbildelemente dargestellt.
- der Plangeltungsbereich liegt in einem Bereich zur Sicherung landschaftlicher Freiräume mit einer hohen bis sehr hohe Bedeutung. Weiterhin befinden sich nordöstlich und südwestlich Bereiche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung der Rastplatzfunktion für Vögel. Für die Küstenbereiche ebenso wie für die Harkenbäk ist eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Abschnitte vorgesehen. Ferner ist die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes für Küsten- und Fließgewässerbereiche geplant. Für den Deipsee gilt eine vorrangige Verbesserung der Wasserqualität.
- Der Bereich rund um das Plangebiet ist durch Wanderwege gut erschlossen, so verläuft südlich des Plangeltungsbereiches ein Radfernweg. Insgesamt stellt der Bereich ein Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung dar.
- der terrestrische Naturraum wird durch Grundmoränen charakterisiert und wird dem Dassower Becken zugeordnet.

#### **4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst, Ortslage Groß Schwansee folgende Aussagen getroffen:

- Gemäß Karte IV „Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung“ befinden sich angrenzend an das Plangebiet Bereiche mit sehr hoher Funktionsbewertung.
- der Plangeltungsbereich befindet sich nach Karte VI „Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung“ in Bereichen mit keiner bis geringerer Wassererosionsgefährdung.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V (GLP, 2003) und dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst keine weiteren Aussagen getroffen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen.

#### **4.5 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kalkhorst liegt mit dem Planungsstand Entwurf vor. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben und die Auswirkungen und

Zielsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung werden im Landschaftsplan mit dargestellt.

#### **4.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Es wird auf die Darlegungen des Umweltberichtes zu den Schutzgebieten - Schutzobjekten in der Begründung verwiesen.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand.

Der größte Teil der Fläche ist unbebaut und für die Landwirtschaft zur Zeit ackerbaulich genutzt.

Im Nordosten ist eine Bebauung auf Grund der vorhandenen Bauleitplanung bereits vorgenommen worden.

Die Grundstücksflächen zwischen der ackerbaulich genutzten Fläche und der Wohnbebauung an der Lindenstraße Nr. 7 bis 21 werden als Gartenland von den angrenzenden Wohngrundstücken genutzt.

Die Höhenlage des Geländes fällt von Süden nach Norden hin von ca. 27,50 m ü HN (Höhenbezug HN76) bis auf ca. 20,50 m ü HN ab.

Das Plangebiet wird gegenüber dem Weg zum Strand durch eine Hecke auf der nördlichen Seite begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Neuenhagen-Harkensee. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes mit, dass Bedenken zur Planung nicht bestehen. Anforderungen für die Planung bestehen nicht.

#### **5.2 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes**

In der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes sind im Änderungsbe-  
reich bisher folgende Flächennutzungen enthalten:

- Fläche für die Landwirtschaft,
- sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße.

#### **5.3 Außerhalb des Plangebietes**

Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzfläche und eine Wohnbaufläche an.

Östlich des Plangebiets grenzen Wohnbauflächen, die sich entlang der Lindenstraße erstrecken, an. Die Lindenstraße ist die Hauptverkehrsachse in Groß Schwansee und verläuft in Nord-Süd-Richtung.

Südlich des Plangebietes verläuft der Weg zum Ostseestrand. Der Weg führt zu einem Parkplatz für die Strandbesucher. Von dort aus ist der Ostseestrand fußläufig zu erreichen.

Westlich des Plangebietes erstrecken sich ackerbaulich genutzte Flächen.

#### **5.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst ist die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **5.5 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet umfasst Flächen südwestlich der Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst. Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird im Süden, Westen und Norden von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen begrenzt, die von einem Weg, der südlich angrenzend entlang des Plangebietes verläuft und in nordwestlicher Richtung zum Strand an der Ostsee führt, geteilt werden. Dieser Weg wird einseitig von einer Hecke (teilweise lückig) gesäumt. Diese Hecke ist gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ein geschütztes Gehölzbiotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Nordöstlich und östlich des Plangebietes befindet sich der bebaute Bereich westlich der Lindenstraße der Ortslage Groß Schwansee.

Das Plangebiet des Teilflächennutzungsplanes umfasst landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie die Hecke entlang des Weges zum Strand und im südöstlichen Bereich einen Abschnitt dieses Weges zum Strand.

Weiterhin umfasst der Teilflächennutzungsplan rückwärtige Grundstücksbereiche der Bebauung an der Lindenstraße, welche als Gartenland genutzt werden sowie eine Wohnbebauung im Norden des Geltungsbereiches.

### **6. Planungsziele**

#### **6.1 Planungsziele**

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers in Groß Schwansee eine Hotelanlage in Form eines Gebäude-Ensembles zu errichten und damit in Verbindung Flächen für Spiel und Sport sowie für die gartenbauliche Erzeugung zu nutzen und darüber hinaus in eine parkartige Situation einzubetten.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand vorzunehmen. Diese Belange entsprechen auch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kalkhorst.

Groß Schwansee soll zu einem anerkannten Erholungsort entwickelt werden. Der Tourismus wird als wichtiger Wirtschaftsbereich mit der vorliegenden Planung gestärkt. Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus (LEP 2016) und im Tourismusschwerpunktraum (RREP WM 2011). Als überlagernde Darstellung (LEP 2016 und RREP WM 2011) ist das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zu benennen. Die Gemeinde gibt der touristischen Nutzung den Vorrang in Angrenzung an die Ortsrandlage.

Als wichtiger Bestandteil des Konzeptes soll hier neben der eigentlichen Hotelanlage eine gartenbauliche Nutzung, die im Wesentlichen zur Selbstversorgung des Hotels dienen soll, angeführt werden.

Das sonstige Sondergebiet Hotel dient im Rahmen der Fremdenbeherbergung der Errichtung einer Hotelanlage mit max. 100 Betten inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen und inklusive zum Hotelbetrieb zugehörige Ferienappartments mit je max. 4 Betten/ je Gebäude.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sollen zulässig sein:

- Zimmer und Suiten,
- für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Seminar-/ Tagungs-/ Veranstaltungsräume,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Fitness-/ Wellness-Center, Sauna, Pool, Schwimmteich),
- Verkaufseinrichtung für regionale Produkte, Hofladen,
- Ausstellungsbereich,
- zum Hotelbetrieb zugehörige Ferienapartments mit je max. 4 Betten/ je Gebäude,
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/ -inhaber mit insgesamt maximal 30 Betten, und nur soweit sie dem Betrieb der Hotelanlage dienen;
- Wasserfläche.

Die künftige Bebauung ist orts- und landschaftsbildverträglich mit 1 oder maximal 2 Vollgeschossen und einer Höhe von maximal 11 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss zu gestalten und zu errichten. Die Gestaltung des Ortsrandes soll Blickbeziehungen zwischen Hotelanlage und Landschaft gestatten. Der Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches oder auf anderen Flächen des Gemeindegebietes festzulegen und zu realisieren. Der Nachweis der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet ist erbracht.

## **6.2 Entwicklungsziele und beabsichtigte Darstellungen in der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes**

Für den Änderungsbereich werden die Planungsziele der Hotelanlage berücksichtigt.

Das Plangebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der östlichen Gebietsabgrenzung hinaus:

- Im Nordosten wird eine Anpassung an das bereits bestehende Baurecht auf Grund des Teilbereiches 1 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst vorgenommen.
- Die Grundstücksflächen, die von der westlich der Lindenstraße liegenden Wohnbebauung Nr. 7 bis 21 als Gartenland genutzt werden, werden in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Andernfalls würden diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt sein und es würde sich um eine Insellage handeln.
- Unter Berücksichtigung der Aktualisierung des Kartenmaterials, welches der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage dient, wird der Weg zum Strand und der nördlich angrenzende Bereich bis zur Kreuzung hin in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Es werden entsprechende redaktionelle Anpassungen unter Berücksichtigung des baulichen bzw. planungsrechtlichen Bestandes an die aktuelle Kartengrundlage vorgenommen.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand. Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,

- östlich: durch die westlich der Lindenstraße gelegenen bebauten Grundstücke Nr. 1 und Nr. 5 bis 21 und Ahornweg Nr. 1b,
- südlich: durch den Weg zum Strand,
- westlich: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Standortwahl der geplanten Hotelanlage wurde in einer Variantenuntersuchung dargelegt und begründet. Hier wird auch auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche eingegangen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an die Ortslage Groß Schwansee. Zur Standortwahl auch sh. nachfolgend unter Punkt "6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche".

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Hotelanlage inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen sowie einer Fläche für die gartenbauliche Erzeugung für den Hotelbetrieb geschaffen werden.

Die Ausformung der Baugebietsflächen und Grünfläche wurde daran orientiert, dass eine Sichtachse von der bestehenden Bebauung in Groß Schwansee an der Lindenstraße mit Blickrichtung Ostsee freigehalten wird.

Mit der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Darstellung von Baugebietsfläche als sonstige Sondergebiete "Hotel" nach § 11 BauNVO,
- Darstellung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung "gartenbauliche Erzeugung",
- Darstellung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten, Grabeland, Wiesenfläche"
- Darstellung von Wohnbaufläche.

### **Bebauung/ Nutzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, der im Parallelverfahren zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst aufgestellt wird, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Hotelanlage inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen sowie einer Fläche für die gartenbauliche Erzeugung sowie einer Fläche für Sport und Spiel für den Hotelbetrieb geschaffen werden.

Die Nutzungen sind in mehreren Gebäuden unterzubringen, um sich der dörflichen Bebauungsstruktur zu nähern. Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Stellung der Gebäude wird mit den Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Gliederung der Nutzungen innerhalb der Hotelanlage wurde daran orientiert, dass eine Sichtachse von der bestehenden Bebauung in Groß Schwansee an der Lindenstraße mit Blickrichtung Ostsee freigehalten wird. Mit dem Vorentwurf wurde vorgesehen, die baulichen Anlagen der Hotelanlage zu splitten und einen Teilbereich der Unterkünfte im nördlichen Bereich des Plangebietes unterzubringen. Mit dem Entwurf wurde nunmehr eine Variante verfolgt, die die Errichtung der Hotelanlage im direkten Zusammenhang nördlich der Straße zum Strand berücksichtigt und zwischen der Hotelanlage und der vorhandenen Bebauung am Ahornweg Grünflächen vorsieht. Eine Errichtung von zur Hotelanlage zugehörigen Gebäuden im nördlichen Plangeltungsbereich, wie noch im Vorentwurf vorgesehen, wird mit dem Entwurf nicht weiterverfolgt.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung (sh. nachfolgend) soll die Hotelanlage zwischen der Hecke am Weg zum Strand und der freizuhaltenden Sichtachse errichtet werden.

Die Hotelanlage wird für den gesamten Ort als Bereicherung der touristischen Infrastruktur gesehen, da die hoteleigene Infrastruktur nicht nur von den Hotelgästen, sondern auch von den weiteren Urlaubsgästen der Region und der Bevölkerung der Umgebung genutzt werden kann.

Zur Sicherung einer kontinuierlich hohen Auslastung über das ganze Jahr - über die Saison hinaus - ist eine breite Aufstellung der Hotelanlage vorgesehen. So sind nicht nur Wellness-Angebote geplant, sondern auch Bereiche für die Durchführung von Seminaren und von Ausstellungen sowie ein Hofladen für den Verkauf regionaler Produkte vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sollen die Bereiche des Hotels und der gartenbaulichen Erzeugung fließend ineinander übergehen. Die durch bauliche Anlagen des Hotels geprägten Bereiche sind als Baugebietsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festzusetzen.

Der Bereich für die gartenbauliche Erzeugung ist als Grünfläche festgesetzt. Die dort erzeugten Produkte dienen im Wesentlichen der Selbstversorgung des Hotels. Innerhalb dieser Fläche ist die gartenbauliche Erzeugung in Verknüpfung mit einer parkartigen Gestaltung vorgesehen.

Weiterhin wird eine Grünfläche für Spiel und Sport für die Aufenthaltsqualität in der Hotelanlage vorgesehen.

Maßgebend für das Baukonzept mit dem Stand Entwurf ist weiterhin die Freihaltung einer Sichtachse von der bereits vorhandenen Bebauung der Ortslage Groß Schwansee an der Lindenstraße in die nordwestliche Richtung (Ostsee), so dass die Errichtung der Bebauung unmittelbar nördlich des Weges zum Strand erfolgen soll

### **Verkehr**

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Kreisstraße (NWM 11) aus Richtung Kalkhorst. Das Straßennetz ist bereits vorhanden.

Innerörtlich ist das Plangebiet direkt an die Straße zum Strand südlich der Ortslage angebunden, so dass die Ortslage Groß Schwansee zur Erreichbarkeit nicht durchfahren werden muss.

Darüber hinaus ist die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung gegeben bzw. wird hergerichtet.

### **Ökologisches Konzept**

Innerhalb des Sondergebietes ist beabsichtigt, die zu versiegelnden Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Anstelle einer Asphaltierung und Vollversiegelung sind wassergebundene Wege und wassergebundene Flächen zum Parken der Kfz vorgesehen. Es besteht die Absicht, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück rückzuhalten bzw. zu versickern und es zur Bewässerung der gärtnerischen Anlagen zu nutzen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die ökologischen Konzepte im Zusammenhang mit der Versiegelung und der Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers zu berücksichtigen.

Die Inanspruchnahme der Freiflächen auf dem Grundstück ist unter dem Aspekt hoher Biodiversität vorgesehen. Die Flächen sind mit hoher Biodiversität zu gestalten und die Pflege danach auszurichten. Hierzu gehört z.B. ein Streifen insekten- und vogelfreundlicher Wildblumen als Abgrenzung zur westlichen Nach-

barackerfläche. Bienenzucht und Insektenhotels sind unter fachkundiger Anleitung im Rahmen der Planung und Ansiedlung des Vorhabens vorgesehen. Die Zielsetzungen bestehen in der Schaffung von Lebensräumen zur Erhaltung der Artenvielfalt und Population. Hierzu gehören auch verschiedene Pflanzbeete und Staudenbereiche, Lavendel und andere Möglichkeiten zur Ausgestaltung.

Vorteilhaft wirkt sich aus, dass das Grundstück bereits seit 2 Jahren landwirtschaftlich nur als Ruhe-Ausgleichsfläche vom derzeitigen Pächter genutzt wird. Es ist beabsichtigt hinsichtlich der Bodenqualität auf den Flächen für gärtnerische Erzeugung möglichst schnell die Voraussetzungen für Bio-Anbau durch Regeneration zu erreichen.

Hinsichtlich der Verpflegung der Gäste ist zum überwiegenden Teil eine pflanzenbasierte Versorgung vorgesehen. Produkte mit dem geringsten ökologischen Fußabdruck und zunehmend aus der Eigenproduktion sollen von Beginn an genutzt werden.

In nordwestlicher Richtung ist das Flurstück für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es steht zur Verfügung. Es sollen eine entsprechende Streuobstwiese und auch Mähwiesen mit extensiver Nutzung vorbereitet werden. Zielsetzung ist hier zusätzlich die Verbindung mit dem Projekt zur Kultivierung einiger alter heimischer Apfelsorten.

Für die baulichen Anlagen, die aus verschiedenen Einzelgebäuden bestehen, sind naturnahe Materialien weitestgehend vorgesehen und Handwerksbetriebe aus der Region sollen mit der Errichtung beauftragt werden. Neben der ressourcenschonenden Materialauswahl mit einem hohen Holzanteil wird ein großer Wert auf gutes Raumklima und auch kurze Transportwege des Baumaterials gelegt. Neben der Verwendung von Dachziegeln aus Ton sind auch begrünte Dächer vorgesehen.

Des Weiteren ist ein klimafreundliches Mobilitätskonzept zur Anreise der Gäste vorgesehen. Angebote zur Elektromobilitätsbewegungsmöglichkeit im Klützer Winkel und angrenzenden Kulturstädten sollen vorbereitet und ergänzt werden.

### **Energetisches Konzept**

Hinsichtlich des energetischen Konzeptes ist es vorgesehen, das Gebiet ohne fossile Brennstoffe soweit wie möglich autark zu betreiben. Folgekosten für Energie sollen auf ein Minimum reduziert werden; selbst wenn dies zu einem höheren Anfangsinvestitionsvolumen führt. Der Vorhabenträger führt hierzu entsprechend Gespräche und vorbereitende Untersuchungen. Die Planung, Ausführung und Folgewartung sowie die Beschaffung der Technik ist hier regional vorgesehen. Das energetische Konzept orientiert sich maßgeblich auf folgende Punkte:

- ein in sich geschlossenes Nahwärmenetz,
- Geothermie/ Wärmepumpen,
- Hackschnitzel-Anlage für Wellness,
- Nutzung Abwärme Wellness,
- Solarthermie,
- Photovoltaik (zwingend auf Dach und farblich integriert),
- Stromspeicher mehrfach,
- Elektromobilität,
- LED Beleuchtung,
- Baumaterialien,

- Haustechnik/ Effizienzsteigerung,
- u. a.

### **Gärtnerische Anlagen**

Zur geplanten stetig wachsenden Eigenerzeugung von Gemüse, Kräutern und Obst auf dem eigenen Grundstück werden insbesondere entlang der östlichen Grenze nach und nach entsprechende Gärten nach klösterlichen und englischen Vorbildern gestaltet. Aus dem Niederschlagswasser sollen diese aus entsprechenden Bevorratungsbereichen bewässert werden. Diese sollen auch für die Gäste zugänglich sein können. Ein kleinerer Küchenkräutergarten von ca. 30 m<sup>2</sup> findet zusätzlich in der Nähe der Küche im Haupthaus Platz. Mit dem ersten Ausbau soll bereits im Frühjahr 2019 begonnen werden. Die angedachten Erzeugnisse sollen ebenfalls einen entsprechenden Beitrag zu Ökologie leisten. Dieser Bereich wird von einer Fachkraft maßgeblich betreut und verantwortet.

Moderat soll in Verlängerung des Grundstücks Lindenstr. 19 auf kleiner Fläche Hühnerhaltung möglich sein.

Mit allen Anpflanzungen soll dem Thema regionale Herkunft, später Bio, Rechnung getragen werden.

Die gärtnerischen Anlagen sollen als Wind- und Sichtschutz an sich anbietenden Stellen eingefriedet werden.

### **6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst wird die Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche westlich der bebauten Grundstücke an der Lindenstraße in der Ortslage Groß Schwansee in Baugebietsfläche (hier in Form eines sonstigen Sondergebietes für eine Hotelanlage) sowie für Grünflächen planungsrechtlich vorbereitet und festgesetzt.

Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.

Die geplante Hotelanlage besitzt aufgrund ihres städtebaulichen Konzeptes einen entsprechenden Flächenbedarf.

Im Rahmen der Vorentwurfsphase des zweistufigen Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung wurde eine Untersuchung möglicher Standorte durchgeführt ("Variantenuntersuchung - für den Bebauungsplan Nr. 25 bzw. für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand", Planungsbüro Mahnel, Vorentwurf 26. Mai 2016). Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde im Ergebnis als am günstigsten für das geplante Vorhaben ermittelt und wurde somit weitergehend für die städtebauliche Planung zugrunde gelegt.

Alternative Flächen, bei denen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, können von der Gemeinde für die Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgeführt werden; ebenso keine geeigneten Innenbereichsflächen. Für das Flurstück ist eine durchschnittliche Bonität von 32 (Ackerzahl) gegeben (sh. auch Pkt. 4.1 dieser Begründung), so dass hier keine Böden mit einer

Wertzahl von 50 oder mehr in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Weiterhin bleibt aufzuführen, dass nur in etwa die Hälfte des Plangebietes als Baugebietsfläche festgesetzt wird und die weitere Fläche in Form von Grünflächen, welche zur Hotelanlage zugehörig sind, genutzt werden sollen.

## **7. Inhalt der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes**

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

Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden folgende Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

- Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  
Hiermit wird im Nordosten eine Anpassung an das bereits bestehende Baurecht auf Grund des Teilbereiches 1 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst vorgenommen. Die dargestellt Wohnbaufläche berücksichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan mit ihren Ausmaßen.
- sonstiges Sondergebiet "Hotel" gemäß § 11 BauNVO  
Das sonstige Sondergebiet Hotel dient im Rahmen der Fremdenbeherbergung der Errichtung einer Hotelanlage mit max. 100 Betten inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen und inklusive zum Hotelbetrieb zugehörige Ferienapartments mit je max. 4 Betten/ je Gebäude.  
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sollen zulässig sein:
  - Zimmer und Suiten,
  - für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Seminar-/ Tagungs-/ Veranstaltungsräume,
  - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Fitness-/ Wellness-Center, Sauna, Pool, Schwimmteich),
  - Verkaufseinrichtung für regionale Produkte, Hofladen,
  - Ausstellungsbereich,
  - zum Hotelbetrieb zugehörige Ferienapartments mit je max. 4 Betten/ je Gebäude,
  - Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/ -inhaber mit insgesamt maximal 30 Betten, und nur soweit sie dem Betrieb der Hotelanlage dienen;
  - Wasserfläche
  - Gewächshaus.

Die künftige Bebauung ist orts- und landschaftsbildverträglich zu gestalten und zu errichten.

Innerhalb der Baugebietsfläche sollen die baulichen Anlagen der Hotelanlage realisiert werden. Für die Gebietsabgrenzung von Belang ist die Freihaltung der Sichtachse vom Siedlungskörper zur Ostsee, so dass die Errichtung der Bebauung unmittelbar nördlich des Weges zum Strand erfolgen soll.

### **7.2 Grünflächen**

Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden folgende Darstellungen getroffen:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten, Grabeland, Wiesenfläche"

Mit der Darstellung berücksichtigt die Gemeinde die vorhandene Nutzung durch die angrenzenden Grundstücke an der Lindenstraße als privates Gartenland. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat während des Planaufstellungsverfahrens darauf verwiesen, dass diese Flächen Bestandteil der Baugrundstücke sind und somit die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" zu überdenken ist. Die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit dem Sachverhalt im Zuge der Abwägung beschäftigt. Die Gemeinde Kalkhorst hat sehr wohl zwischen den Anforderungen des Baugrundstücks und der zum Baugrundstück zusätzlich zugehörigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland unterschieden. Auf dem Baugrundstück lassen sich nach Zielsetzung und örtlicher Gegebenheit in der Gemeinde die Nutzungen für die Überbauung und für den Hausgarten realisieren. Die zusätzlich mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgelegte Grünfläche ist Ziel der gemeindlichen Entwicklung. Es handelt sich nicht um diejenige Fläche, die dem Hausgrundstück als Gartenland zugeordnet ist, sondern eine darüber hinaus als Grabeland oder Gartenland zu nutzende Fläche. Deshalb belässt es die Gemeinde Kalkhorst bei der Darstellung. Sie ergänzt die Zweckbestimmung in Grünfläche "Hausgärten/Grabeland/ Wiesenfläche".

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung "gartenbauliche Erzeugung"  
Mit der Darstellung würdigt die Gemeinde einen wichtigen Baustein des Hotelkonzeptes, dass hier neben der eigentlichen Hotelanlage eine gartenbauliche Nutzung, die im Wesentlichen zur Selbstversorgung des Hotels dienen soll, geplant ist. Die Fläche ist privat.
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel und Sport"  
Die Fläche dient zur Freizeitgestaltung der Hotelgäste und ist ebenfalls zugehörig zur Hotelanlage. Es handelt sich um eine private Fläche.

### **7.3 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu regeln und festzusetzen. Das städtebauliche Konzept sieht die verkehrliche Anbindung der Hotelanlage über die Straße zum Strand vor.

## **8. Immissions- und Klimaschutz**

### **8.1 Klimaschutz**

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Die Fläche wurde bisher als Ackerfläche genutzt. Sie wurde somit nicht baulich genutzt und befindet sich angrenzend an die Ortslage Groß Schwansee.

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Lage an der Küste und den umgebenden Ackerflächen sowie dem hohen Anteil an Grünflächen im Plangebiet besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## **8.2 Immissionsschutz**

### **Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG**

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch das StALU genehmigt oder dem StALU angezeigt wurden.

### **Immissionsschutz - Geruchsmissionen**

In Bezug auf die Geruchsmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.

### **Immissionsschutz - Lärmmissionen**

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße zum Strand und grenzt südwestlich an die Ortslage Groß Schwansee an.

Aufgrund der geplanten Verkehrsführung (sh. 11.1) ist davon auszugehen, dass eine Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Ortslage Groß Schwansee nicht aufgrund der vorliegenden Planung vorhanden sein wird. Auch für die in der Nähe der Straße zum Strand befindlichen Grundstücke wird davon ausgegangen, dass durch den zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr der geplanten Hotelanlage keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Weitergehende Betrachtungen erfolgen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsstruktur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## **9. Verkehrliche Erschließung**

### **9.1 Erreichbarkeit des Plangebiets**

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Kreisstraße (NWM 11) aus Richtung Kalkhorst. Das Straßennetz ist bereits vorhanden.

Innerörtlich ist das Plangebiet direkt an die Straße zum Strand südlich der Ortslage angebunden. Für die Zufahrt zum Plangebiet von der Straße zum Strand soll die derzeit von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzte Zufahrt zum

Acker genutzt werden. Darüber hinaus ist es vorgesehen, eine zweite Ein- und Ausfahrt im Bereich des Hauptgebäudes einzurichten, der jedoch für den Lieferverkehr und Havarie- bzw. Einsatzfahrzeuge gedacht ist bzw. für die Abfallsorgung.

Der Ort Groß Schwansee muss für die Erreichbarkeit des Plangebiets nicht durchfahren werden; die Zufahrt zur Hotelanlage zweigt südlich des Ortes ab.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über das Radwanderwegesnetz in der Region. Zu benennen ist die Lage des Ortes Groß Schwansee am regional bedeutsamen Radroutennetz.

Vom Plangebiet ist die Verbindung in Richtung Strand über den Weg zum Strand (südlich des Plangebietes) und über die Lindenstraße gegeben. Weiterhin ist eine Wegeverbindung über den Ahornweg für Fußgänger/ Radfahrer in Richtung Ostsee gegeben. Darüber hinaus soll eine Wegeverbindung in nördliche Richtung über das Plangebiet errichtet werden. Dies schafft eine Wegeverbindung in Richtung Lindenstraße sowie in Richtung Norden (Fischerkatzen).

## **9.2 Interne Erschließung**

Die einzelnen Gebäude der Hotelanlage und die gartenbauliche Fläche sollen über interne private Wege zu erreichen sein. Regelungen je nach Bedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes.

## **9.3 Ruhender Verkehr**

Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Es sind nur Garagen und Stellplätze zulässig, die durch die Hotelnutzung verursacht werden. Konkrete Festsetzungen werden dazu auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Ortslage Groß Schwansee verfügt über ein gut ausgestattetes Netz an Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Haupttrassen der Ortslage. Die Flächen des Plangebietes sollen in das vorhandene Netz der Infrastrukturanlagen eingebunden werden.

Der Einsatz regenerativer Energien ist nach den gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen. Seitens des Vorhabenträgers ist beabsichtigt, die Anforderungen darüber hinaus zu erfüllen und diesbezüglich einen höheren Standard zu erreichen.

### **10.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Derzeit sind gemäß dem Bestandsplan des Zweckverbandes keine Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen innerhalb des Plangebiets vorhanden. Für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung muss der vorhandene Leitungsbestand des Trinkwasserleitungsnetzes erweitert werden. Die Planungen zur Erweiterung müssen auf der Grundlage des Bedarfes und einer hydraulischen Netzberechnung erfolgen; dies dient dem Zweckverband als Grundlage für die Netzerweiterung; ist jedoch außerhalb der Bauleitplanung vorzunehmen. Die Erschließungsplanung wird bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes/ der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes vorgenommen. Nach Vorlage der Unterla-

gen kann der Zweckverband eine Aussage zum Umfang der zu tätigen Arbeiten zur Netzerweiterung treffen. Diese Kosten sind vom Vorhabenträger/ Erschließer zu tragen. Die Abstimmungen sind vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durchzuführen.

Die technische Planung wird bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen und ist dem Zweckverband vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzulegen und abzustimmen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde während des Aufstellungsverfahrens mit dem Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt, dass jeweils entsprechende Hausanschlüsse auf das Grundstück vorgestreckt werden. Eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Grevesmühlen ist somit nicht notwendig. Alle Leitungsbestände im Gebiet des Hotelvorhabens bleiben im Eigentum des Erschließungsträgers/ Grundstückseigentümers. Der Zweckverband wird für das Vorhaben eine Anschlussgestattung erteilen.

Für die Trinkwasserversorgung wird als Übergabepunkt ein Wasserzählschacht im Süden errichtet. Auf Antrag des Anschlussnehmers wird der Trinkwasseranschluss bis ca. 1 m auf das Grundstück hergestellt. Hier endet die Leistungsgrenze des Zweckverbandes. Der anschließend zu setzende Wasserzählschacht gehört bereits zur Kundenanlage Trinkwasser.

Für die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung muss der vorhandene Leitungsbestand erweitert werden. Die Planungen zur Erweiterung können nur auf Grundlage des Bedarfes und einer hydraulischen Netzberechnung erfolgen. Die finanzielle Beteiligung des Erschließers zur sich daraus ergebenden Neuverlegung der Versorgungsleitung in Richtung Kalkhorst wird gesondert über eine Kostenbeteiligung geregelt.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers wird auf Antragstellung des Anschlussnehmers der Grundstücksanschluss hergestellt. Das Schmutzwasser wird über einen Leitungsanschluss im Ahornweg abgeleitet. Hier wird der Freigefällekanal an den vorhandenen Freigefällekanal angeschlossen.

Die genaue Lage der Trassen und Anschlusspunkte wird im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen festgelegt.

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

Für den Bedarf zur Bewässerung der gartenbaulichen Anlagen wird die Möglichkeit der Einrichtung eines Brunnens geprüft.

## **10.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Groß Schwansee ist nicht Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Für das Plangebiet wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet und dies wurde den Planunterlagen beigelegt, so dass eine Abstimmung im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen konnte. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde während des Aufstellungsverfahrens weiter konkretisiert. Seitens des Erschließungsplaners wurde nun der Nachweis geführt, dass das anfallende

Niederschlagswasser komplett auf dem Grundstück verbleiben kann – ohne Notüberlauf. Das Niederschlagswasser wird - wie auch schon bisher geplant – in einen neu zu errichtenden Teich eingeleitet und letztlich über eine Muldenrigole innerhalb der Grünflächen versichert. Das Konzept wurde dem Zweckverband Grevesmühlen als Abwasserbeseitigungsträger vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 vorgelegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Inanspruchstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder die Mitteilung, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich ist, ist von der unteren Wasserbehörde vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 einzuholen. Zwischenzeitlich wurde mit dem Zweckverband abgestimmt, den Bereich in die Versickerungssatzung des ZVG aufzunehmen, wenn der Nachweis zur vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück erbracht wurde. Die Beschlussfassung erfolgt in der Verbandsversammlung.

Unter Beachtung der Abschichtung ergeben sich im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 sowie in der weiterführenden Erschließungsplanung detailliertere Ausführungen.

#### Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Unter Beachtung dieser Baugrunduntersuchung wurde das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung überarbeitet und präzisiert. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Aufgrund der Berechnungen kann davon abgesehen werden, das überschüssige Niederschlagswasser in eine geeignete Vorflut abzuleiten.

Das im festgesetzten Sondergebiet der Hotelanlage anfallende Niederschlagswasser wird über einen anzulegenden Teich entwässert. Die Rückhaltung erfolgt über die Anlage eines naturnah gestalteten Teiches. Dieser soll zudem als Löschwasserteich und ggf. als Badestelle dienen. Der Bereich der Grünflächen des Bebauungsplangebietes wird in nordwestliche Richtung über ein angelegtes Muldenrigolensystem entwässern, welches zugleich den Überlauf des Teiches aufnimmt.

Der Zweckverband Grevesmühlen würde einer Anbindung eines Notüberlaufes des Muldenrigolensystems an das vorhandene Regenwasserkanalsystem zustimmen, sofern eine Anlage erforderlich werden sollte und der hydraulische Nachweis sowie die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vorliegen. Dies ist jedoch nach der Überarbeitung des Konzeptes nicht weiter notwendig.

Die Dimensionierung der Muldenrigolen ist nicht Gegenstand dieses Konzeptes und erfolgt in der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes.

### **10.3 Brandschutz/ Löschwasser**

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

Für das Plangebiet wurde ein Konzept zur Löschwasserversorgung erarbeitet und dies wurde den Planunterlagen beigelegt, so dass eine Abstimmung im Zuge

des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen konnte. Es ist die Bereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Die Bereitstellung dieser Menge kann über die vorhandene Feuerlöschentnahmestelle nicht für den gesamten Bebauungsplan Nr. 25 gewährleistet werden (300 m Radius).

Die Bereitstellung des notwendigen Löschwassers soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 durch die Anlage eines Löschwasserteiches gewährleistet werden. Das Mindestfassungsvolumen eines Löschwasserteiches beträgt 1.000 m<sup>3</sup>. Die Mindestwassertiefe beträgt 2,0 m. Der Teich wird in 2 Zonen geplant. Zum einen ist ein Flachwasserbereich für Badegäste geplant, zum anderen ein Tiefwasserbereich für die Bereitstellung von Löschwasser. Der Flachwasserbereich wird hier vernachlässigt. Unter Berücksichtigung eines Böschungsverhältnisses von 1:1,5 im Tiefwasserbereich des Teiches ergibt sich eine Fläche von etwa 613,0 m<sup>2</sup> mit einem Dauerstau von 2,0 m. Somit ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 1.226,0 m<sup>3</sup>. Die Entnahmestelle des Löschwasserteiches ist so anzuordnen, dass sie durch die Einsatzkräfte gut erreicht werden kann.

Die gesetzlichen Anforderungen an die baulichen Anlagen mit Hinblick auf den Brandschutz, die Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Anlagen für die Löschwasserversorgung sind im Rahmen der weiterführenden Planung - über die Bauleitplanung hinaus - zu beachten.

In Bezug auf die öffentlichen Belange des Brand- und Katastrophenschutzes wurde der örtlich zuständige Landkreis am Planverfahren beteiligt. Es wurde diesbezüglich keine Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes vom Landkreis abgegeben bzw. Belange nicht geltend gemacht. Die Belange des Brandschutzes werden auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 25 behandelt.

#### **10.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sicherzustellen. Die E.DIS Netz GmbH teilte mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der vorhandenen Stromversorgungsanlagen erforderlich.

Bei der Errichtung der geplanten Hotelanlage handelt es sich um ein privates Vorhaben, das keine öffentlichen Anlagen enthält. Flächen für Anlagen im privaten Raum sind gemäß Anforderung und Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Versorger zur Verfügung zu stellen bzw. zu berücksichtigen. Inwiefern Anlagen im öffentlichen Raum erforderlich werden, ist derzeit nicht absehbar.

Weitergehende Anforderungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung abzustimmen.

#### **10.5 Gasversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand seitens des Vorhabenträgers nicht vorgesehen. Im Bereich der vorliegenden Planung sind keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH vorhanden.

## **10.6 Telekommunikation**

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom wurde während des Planverfahrens bezüglich der geplanten Nutzungen geprüft.

Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich im öffentlichen Bereich und sind beachtlich. Dem Lageplan, welcher den Stellungnahmen der Telekom zum Vorentwurf bzw. Entwurf beigefügt war, ist zu entnehmen, dass im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind. Telekommunikationslinien befinden sich im öffentlichen Bereich und sind zu beachten.

In allen Straßen/ Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt nach Erfahrung der Telekom zu Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie späteren Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien.

Die allgemeinen Hinweise der Telekom zur Durchführung der Arbeiten in Neubaugebieten gemäß Stellungnahme zum Vorentwurf finden für das Plangebiet nur bedingt Anwendung, da es sich hier um die Errichtung einer Hotelanlage handelt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mitgeteilt, dass Bedenken oder Einwände zur vorgelegten Planung nicht bestehen. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Eine detaillierte Stellungnahme wird weiterhin zum Bebauungsplan Nr. 25, der parallel zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst aufgestellt wird, abgegeben. Unter Beachtung der Abschichtung ergeben sich dort detailliertere Ausführungen. Die weitere Vorbereitung des Vorhabens wird im Zuge der nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung und der technischen Planung und Vorbereitung behandelt.

## **10.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Abfallwirtschaftsbetrieb, gab in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf zu den beiden Varianten Hinweise. Mit dem Entwurf wurden nunmehr die baulichen Anlagen in dem sonstigen Sondergebiet für die Hotelanlage im südlichen Plangeltungsbereich untergebracht; im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich die Grünflächen.

Für die Abfallentsorgung ist es vorgesehen, dass das Entsorgungsunternehmen in die Hotelanlage über die Straße zum Strand in die östliche Einfahrt einfährt und über die Stellplatzanlage und die westliche Ausfahrt die Hotelanlage wieder verlässt. Schleppkurven sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

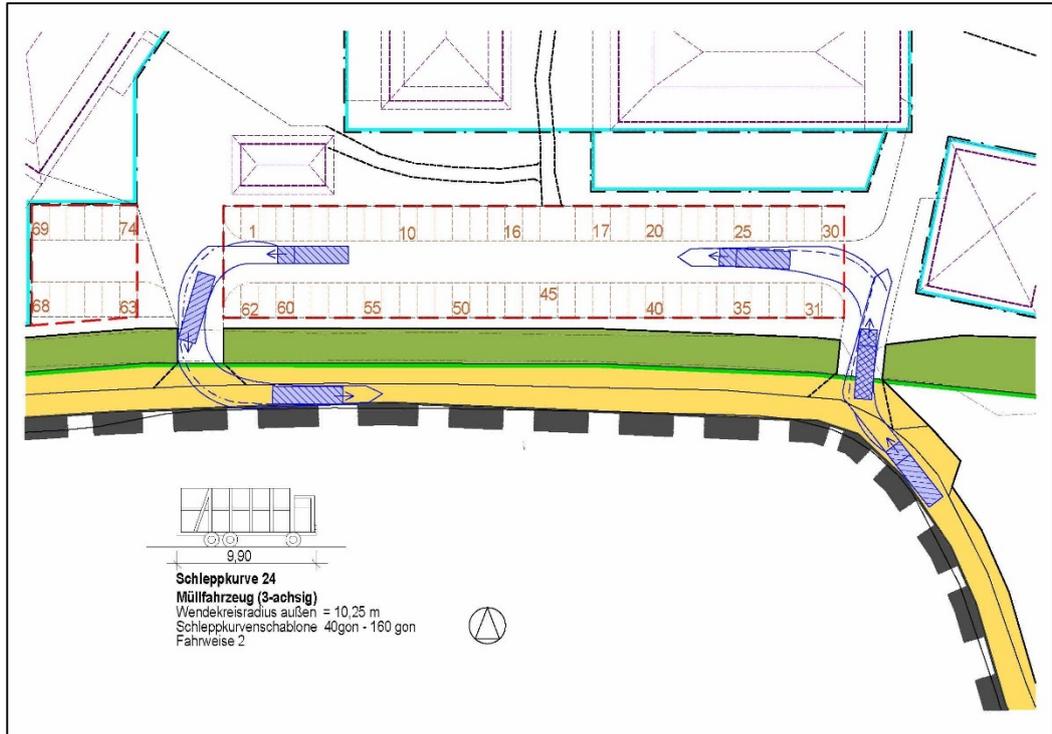


Abb. 1: Schleppkurven für die Befahrung mit einem 3achsigen Müllfahrzeug

Weiterhin sind folgende Hinweise des Landkreises, Abfallwirtschaftsbetrieb beachtlich:

- Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
- Die derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
- Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestattet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge - insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze - gewährleistet ist.
- Es ist sicherzustellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (parkende Kfz, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume, etc.) bleibt. Insbesondere ist auf Platz für den Fahrzeugüberhang im Kurvenbereich zu achten.

## 11. Flächenbilanz

Für die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Dabei wird die Flächenermittlung für die bisherige Flächendarstellung und die künftige Flächendarstellung jeweils gesondert aufgeführt.

### Flächenbilanz für bisherige Darstellung

bisherige Flächendarstellung	(in ha)
Fläche für die Landwirtschaft	7,94 ha
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege	0,05 ha
<b>Summe</b>	<b>7,99 ha</b>

### Flächenbilanz für Entwicklungsziel

Darstellungen der 8. Änderung	(in ha)
<b>Baufläche/ Baugebietsfläche</b>	<b>3,53 ha</b>
Wohnbaufläche	0,12 ha
Sonstiges Sondergebiet Hotel	3,41 ha
<b>Grünflächen</b>	<b>4,32 ha</b>
Hausgarten, Grabeland, Wiese	1,33 ha
gartenbauliche Erzeugung	2,37 ha
Spiel und Sport	0,62 ha
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszügel</b>	<b>0,14 ha</b>
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege	0,14 ha
<b>Summe</b>	<b>7,99 ha</b>

Die Flächenermittlung erfolgte auf Basis des Entwurfes, welcher auf dem Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst basiert. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.

## 12. Auswirkungen der Planung

Es ergeben sich Auswirkungen der Planung durch die Realisierung der Hotelanlage mit den zugehörigen Anlagen in Groß Schwansee.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes in dieser Begründung verwiesen.

Es werden sich Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt in nicht unerheblichem Maße. Die Gemeinde hat zu Beginn der Planung verschiedene Varianten für die Flächeninanspruchnahme und künftige Nutzung geprüft und verfolgt nun die vorliegende Variante.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden die Flächen derzeit als Ackerflächen genutzt. Mit der vorliegenden Planung ist diese Nutzung nicht weiter planungsrechtlich vorgesehen; es wird somit die ausgeübte und bislang zulässige Nutzung nicht weiterverfolgt. Der Vorhabenträger ist zugleich Eigentümer der Fläche innerhalb des Plangebietes.

Die Anzahl der Betten für Feriengäste erhöht sich in der Ortslage Groß Schwansee.

Durch den zusätzlich induzierten Verkehr können sich Auswirkungen auf die Grundstücke am südlichen Ortseingang der Ortslage Groß Schwansee ergeben. Dies wird entsprechend untersucht und bewertet.

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt. Wohnfolgebedarfe, wie Kindertagesplätze/ Grundschulplätze werden aufgrund der geplanten Nutzung nicht ausgelöst.

Es wird eingeschätzt, dass sich die Auswirkungen aufgrund der zusätzlichen Feriengäste auf den Strand und den Erholungsraum nicht verändern.

Im Hinblick auf die infrastrukturellen Anlagen für die Ferien- und Freizeitnutzung ergeben sich zusätzliche Angebote, die auch von externen Gästen, wie Ferien-, Wochenendhausnutzern und Anwohnern von Groß Schwansee und Umgebung genutzt werden können.

Die fremdenverkehrliche Entwicklung der Gemeinde Kalkhorst wird weiter positiv beeinflusst.

#### Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

- Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen werden unmittelbar durch den Vorhabenträger selbst oder auf dessen Kosten durchgeführt. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.
- Zwischen dem Vorhabenträger und den Ver- und Entsorgern ist - wenn nötig - ein Erschließungsvertrag abzuschließen, ggf. wird auf Antrag ein Grundstücksanschluss des jeweiligen Medienträgers für die geplante Hotelanlage gewährt bzw. errichtet.
- Die aufgrund der Planung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Flächen des Vorhabenträgers innerhalb des Gemeindegebiets durchgeführt werden. Entsprechende Regelungen sind vertraglich zu vereinbaren; die Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern.

Der Gemeinde Kalkhorst entstehen durch die Planung keine Kosten; diese übernimmt der Vorhabenträger.

### **13. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen**

#### **13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Es sind im Plangebiet keine Baudenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Hinweise auf Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird, bekannt. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### **13.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Dies betrifft insbesondere den als Grünfläche ausgewiesenen Bereich. Um hier eine hochwertige Bodenstruktur zu bewahren, sollte sie bei den Erschließungsarbeiten ausgezäunt werden, um ein Befahren mit Baufahrzeugen zu verhindern.

Weitere Hinweise zum Bodenschutz beim Bauen enthält die in Mecklenburg-Vorpommern durch Erlass vom 5. Januar 2016 eingeführte Schrift "Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis", BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co. KG, 2013.

Für Aufschüttungen dürfen ausschließlich unbelastete Boden verwendet werden. Der Einsatz von Bauschutt ist - auch im Fundamentbereich – unzulässig.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

### **13.3 Munitionsfunde**

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

### **13.4 Gesetzlich geschützte Biotope**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V bekannt:

- naturnahe Feldhecke (NWM 04808).

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V erfolgt die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan Nr. 25.

### **13.5 Artenschutzrechtliche Belange**

Es wurden Brutvögel, Reptilien und Amphibien auf der Vorhabenfläche erfasst. Dabei wurden keine artenschutzrechtlichen Brutvogel- und Reptilien- oder Amphibienarten festgestellt. Auf der Fläche befinden sich auch keine Gewässer, die als potenzielle Vermehrungshabitate von Bedeutung sein könnten. Für Brutvogel-, Reptilien- und Amphibienarten sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Erschließungsarbeiten notwendig. Dies wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 25 geregelt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Anlage den Planungsunterlagen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beigelegt.

### **13.6 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

### **13.7 Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

### **13.8 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

### 13.9 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen werden im Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 25 bestimmt. Derzeit sind folgende externe Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe vorgesehen:

Anteilig auf dem Flurstück 74/24, der Flur 1, in der Gemarkung Groß Schwansee auf einer Fläche von rund 25.000 m<sup>2</sup> ist eine Streuobstwiese (externe Kompensationsmaßnahme eKM 1) und eine extensive Mähwiese (externe Kompensationsmaßnahme eKM 2) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### **Externe Kompensationsmaßnahme eKM 1 – Anlage einer Streuobstwiese**

Anteilig auf dem Flurstück 74/24 ist eine auf einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anzulegen. Die anzupflanzenden Obstgehölze sind aus der Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst zu entnehmen.

Es ist je angefangener 80 m<sup>2</sup> Grünlandfläche ein Obstgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Demnach sind insgesamt 125 Obstgehölze zu pflanzen.

Die zu verwendenden Wildobstsorten sind am Rande der Streuobstwiese anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind über eine Verankerung zu sichern. Es ist die Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss anzulegen, die im Bedarfsfall instand zu halten ist.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind bei einem Ausfall von mehr als 10% Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Zudem ist ein Gehölzschnitt für mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Die Obstgehölze sind bedarfsweise zu wässern. Nach dem 5. Standjahr sind die Verankerungen der Bäume zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Die Ersteinrichtung erfolgt durch spontane Selbstbegrünung oder durch die Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut).

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche zweimal jährlich zwischen dem 01.07. und 30.10. zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes nicht vor dem 01. 07. durchzuführen.

Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

#### **Externe Kompensationsmaßnahme eKM 2 – Anlage einer extensiven Mähwiese**

Anteilig auf dem Flurstück 74/24 ist eine auf einer Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> eine extensive Mähwiese anzulegen.

Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat auf maximal 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut (Regiosaatgut). Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche maximal zweimal jährlich zwischen dem 01.07. und 30.10. zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes nicht vor dem 01. 07. durchzuführen.

Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Flächen für die Herstellung der externen Kompensationsmaßnahmen eKM 1 und eKM 2 sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln.

Eingriffe in die gemäß §20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke in Höhe von 41,14 m<sup>2</sup> werden über die Ergänzung einer bereits vorhandenen Feldhecken innerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung ausgeglichen. Für die Verlängerung der Feldhecke sind Arten der vorhandenen Hecke zu verwenden.

### **13.10 Wegeverbindung außerhalb der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25**

Zwischen den externen Kompensationsmaßnahmenflächen 1 (eKM 1) und 2 (eKM 2) sind teilversiegelte (wassergebundene) Wanderwege geplant, die das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst und den Ahornweg mit dem vorhandenen Weg im Norden (Verlängerung des Seeweges) verbinden. Diese sind als Geh/ Fußweg herzustellen auf dem ggf. das Radfahren möglich ist.

Beide Wege sind auf einer Breite von 1,50 m teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrainpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster. Die Wegeverbindung vom Ahornweg zur Verlängerung des Seewegs im Norden ist als öffentlicher Weg geplant und befindet sich auf den Flurstücken 74/24 und 76/3, der Flur 1, in der Gemarkung Groß Schwansee. Der Abzweig von diesem Weg in Richtung Bebauungsplan Nr. 25 ist als privater Weg herzustellen und befindet sich auf dem Flurstück 74/24, der Flur 1, in der Gemarkung Groß Schwansee. Die Sicherung der Wegeverbindungen außerhalb des Bebauungsplanes erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Es ist geplant, dass der geplante öffentliche Weg durch Flächentausch in das Eigentum der Gemeinde übernommen wird. Andernfalls wäre der öffentliche Weg zusätzlich über eine Baulast zu sichern.

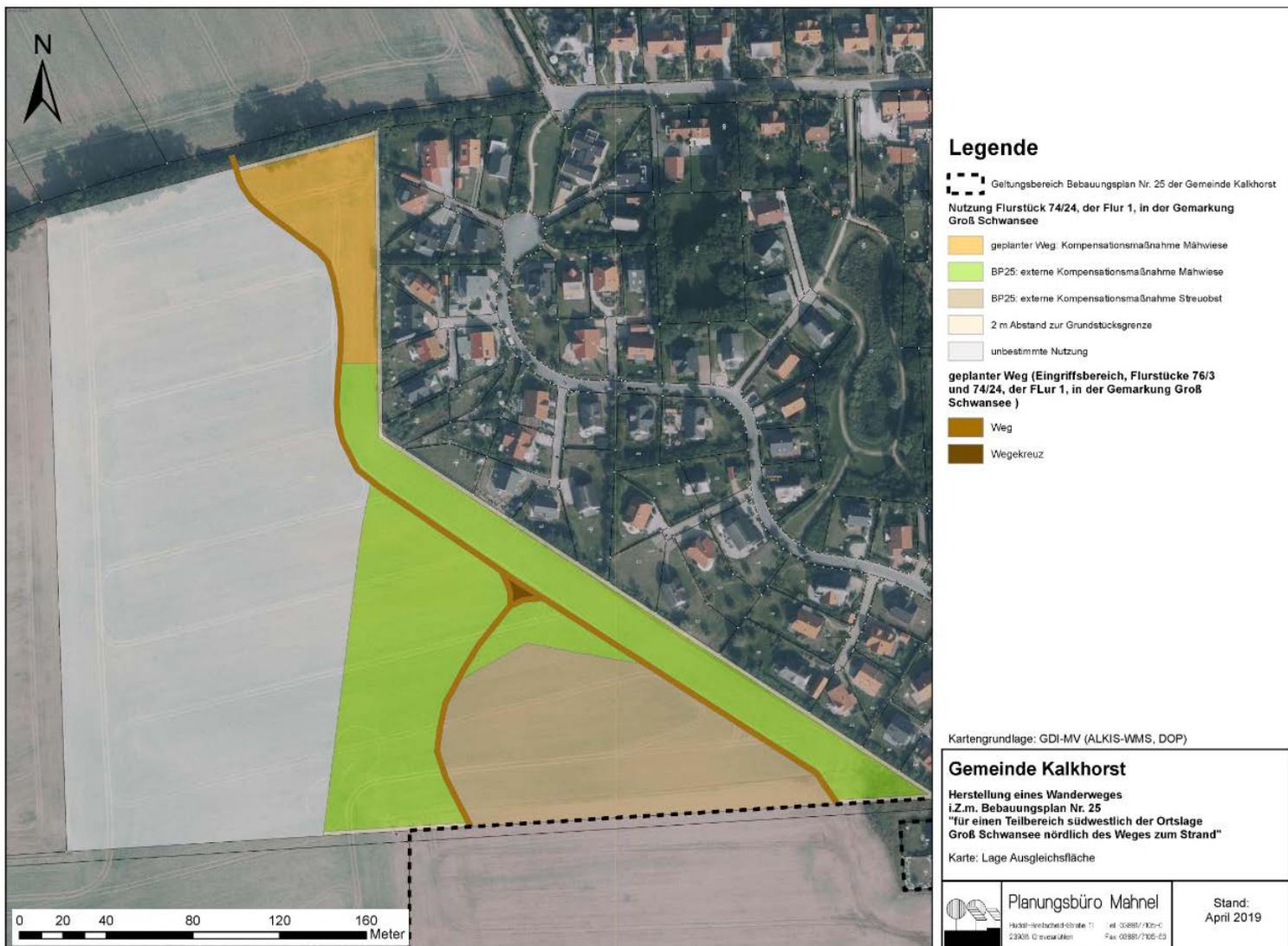


Abb. 2: Wegeverbindungen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst sowie Ausgleichsfläche

### **13.11 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange im Zusammenhang mit der Wegeverbindung außerhalb der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25**

Anteilig auf dem Flurstück 74/24, der Flur 1, in der Gemarkung Groß Schwansee ist auf einer Fläche von ca. 3.137 m<sup>2</sup> eine extensive Mähwiese als Kompensationsmaßnahme für die Herstellung des Verbindungsweges zwischen dem Bebauungsplans Nr. 25 bzw. dem Ahornweg und der Verlängerung des Seeweges im Norden, anzulegen.

Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat auf maximal 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut (Regiosaatgut). Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche maximal zweimal jährlich zwischen dem 01.07. und 30.10. zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes nicht vor dem 01. 07. durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

### **13.12 Maßnahme Natura 2000 - Besucherlenkung**

Die Gemeinde Kalkhorst sieht eine Lenkung der Besucher an den Strandabschnitten außerhalb des FFH-Gebietes vor. Dazu wird die Anbindung des Hotelgeländes an die bestehende Ortslage so gewählt, dass Fußgänger direkt an den Strand außerhalb des FFH-Gebietes gelenkt werden. Die Anbindung an das Plangebiet erfolgt so, dass der Weg für die Gäste schnell zu finden ist und bevorzugt gewählt wird. Eine entsprechende Beschilderung ist vorzunehmen. Am Strand ist die Beschilderung so vorzunehmen, dass bevorzugt die Strandzüge außerhalb des FFH-Gebietes gewählt werden.

### **13.13 Maßnahme Natura 2000 - Infotafeln**

Zum Schutz von Seehunden und Kegelrobbe, die die Strandflächen potentiell als Liegeplatz nutzen können, sind Schilder mit Verhaltensregeln an den Strandzügen anzubringen, um sie im Umgang mit den Arten zu sensibilisieren.

## **TEIL 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

Hinweis: Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand erstellt und für das Verfahren zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes angepasst.

Im Vergleich zum Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 25 reichen die Flächen des 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes östlich in die Bestandsflächen der angrenzenden Wohnbebauung hinein. Diese Bestandsflächen werden somit nicht im Umweltbericht des B-Planes Nr. 25 untersucht. Bei den Bestandsflächen handelt es sich um das Grundstück Ahornweg Nr. 1b sowie um die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ der westlich der Lindenstraße gelegenen bebauten Grundstücke Nr.1 und Nr. 7 bis 21.

### **1.            Anlass und Aufgabenstellung**

Mit der hier betrachteten 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Hotelanlage in Form eines Gebäudeensembles geschaffen werden.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Prüfung der Umweltbelange (Umweltbericht) ist für die Beschlussvorlage Satzung mit folgendem Inhaltsverzeichnis vorgesehen:

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

Die Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst befindet sich südlich und östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Westlich des Geltungsbereiches grenzen Wohnbauflächen an, die sich entlang der Lindenstraße erstrecken bzw. vom Ahornweg abzweigen. Die Grundstücksflächen zwischen der ackerbaulich genutzten Fläche und der Wohnbebauung an der Lindenstraße werden als Gartenland von den angrenzenden Wohngrundstücken genutzt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Weg zum Ostseestrand. Dieser Weg wird durch eine Hecke von dem Geltungsbereich abgegrenzt.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha. Die Fläche für das Baugebiet „sonstiges Sondergebiet Hotel“ beträgt ca. 30.307 m<sup>2</sup>. Ausgleichsflächen (= Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) innerhalb des Plangebietes wurden mit einer Flächengröße von etwa 841 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Höhenlage des Geländes fällt von Süden nach Norden hin von ca. 27,50 m ü HN (Höhenbezug HN76) bis auf ca. 20,50 m ü HN ab.

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

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

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

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

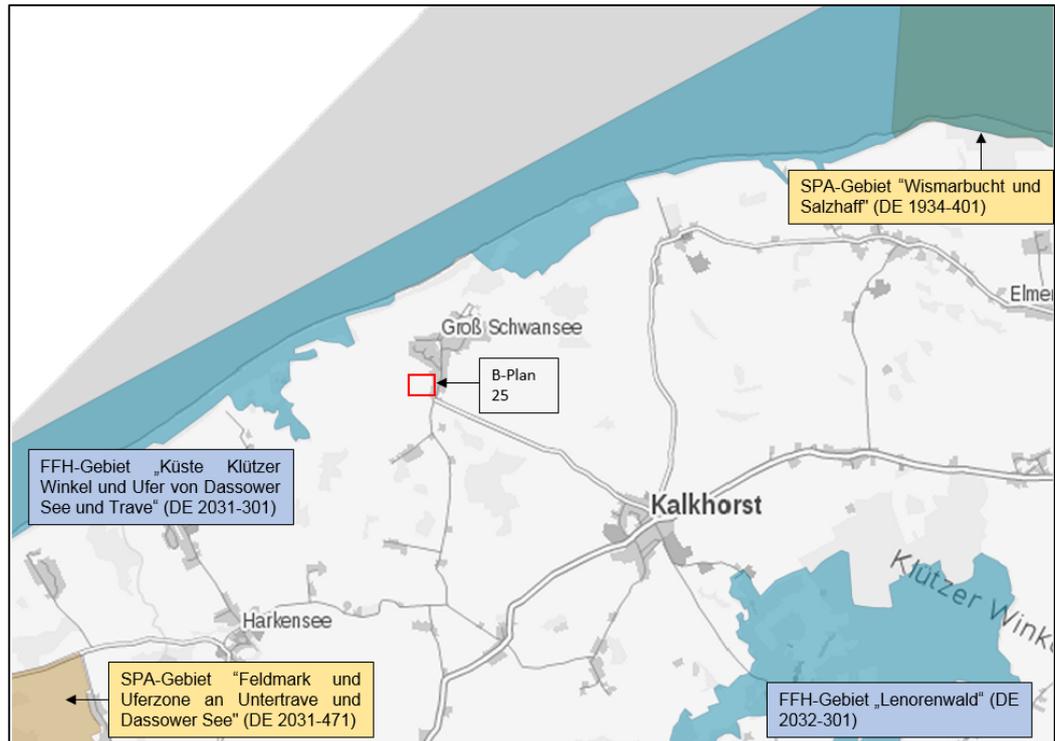
### **4. Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura-2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301): mehr als 850m Abstand zum Plangebiet,
- FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301): mehr als 4 km vom Plangebiet entfernt,
- SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE1934-401): nordöstlich vom Plangebiet in mehr als 5,5 km vom Plangebiet entfernt,
- SPA-Gebiet "Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" (DE 2031-471): mehr als 5 km südwestlich entfernt.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den internationalen Schutzgebieten sind Auswirkungen auszuschließen



**Abb. 3:** Übersicht FFH- und SPA-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), mit eigener Bearbeitung)

Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich:

- NSG „Brooker Wald“: mehr als ca. 1,7 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt,
- NSG "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung": mehr als ca. 1 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt,
- LSG „Lenorenwald“: südlich von Kalkhorst, mehr als 3 km südlich vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den nationalen Schutzgebieten sind Auswirkungen auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

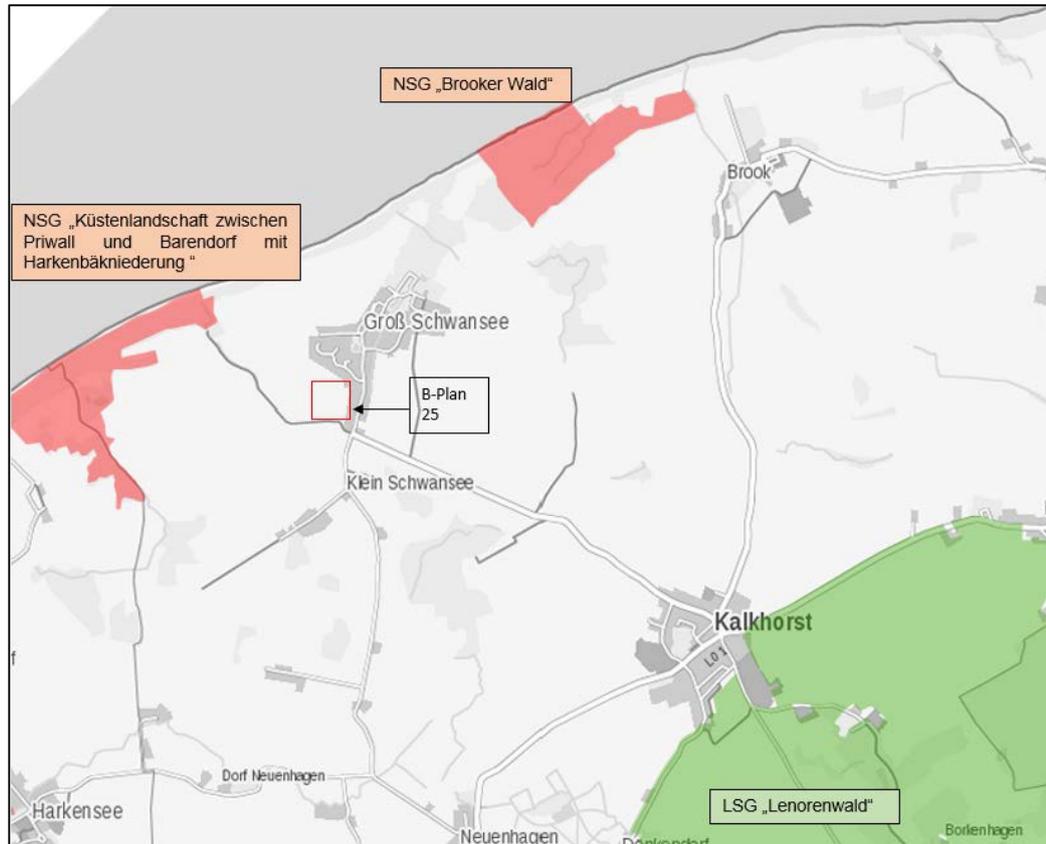


Abb. 4: Übersicht NSG und LSG in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V bekannt:

- Gesetzesbegriff: naturnahe Feldhecke, Biotopname: Hecke (NWM 04808).

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

## 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Der Untersuchungsrahmen wurde nach Beteiligung der Behörden und den Trägern öffentlicher Belange sowie mit der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf festgelegt. Im Wesentlichen ergeben sich die Anforderungen für die Gemeinde aus der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung.

#### 5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf die Pflanzen

und Tiere, die biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

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. Ein Artenschutzgutachten liegt vor.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### 5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 25 bestehen durch anthropogene Einflüsse als Vorbelastungen in Form von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, die zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges geführt hat sowie der im südlichen Plangeltungsbereich gelegen Straße zu Strand.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<b>a1) Mensch</b>	unerheblich	<p>Randlage des Ortsteils Groß Schwansee, an die nördlich und westlich landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Im Süden wird das Plangebiet durch den Weg zum Strand begrenzt und im Osten reicht es an bebaute Grundstücke heranreicht.</p> <p>Das Plangebiet selbst beinhaltet Ackerflächen und eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke.</p> <p>Im RREP WM (2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Eine Erhöhung von Verkehrsströmen durch Gäste der Hotelanlage und Lärmemissionen wird erwartet, die als unerheblich zu bewerten ist.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<b>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	erheblich	<p>Das Plangebiet weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und besitzt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.</p> <p>Im Süden des Plangebietes nördlich des Weges zum Strand befindet sich eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke.</p>	<p>Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.</p> <p>Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Für die Erschließung der Hotelanlage wird die vorhandene Hecke für 2 Ein-/ Ausfahrten in einer maximalen Breite von je 6,50 m durchbrochen. Dafür wird ein bereits vorhandener Durchbruch genutzt und erweitert. Der westliche Durchbruch wird neu angelegt.</p> <p>Der Plangeltungsbereich ist gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V als Rastgebiet der Stufe 2 – regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - Bedeutung mittel bis hoch – eingestuft.</p> <p>Ergebnisse der faunistischen Erfassung und Bewertung des Plangebietes durch den Gutachter: Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gesichtet (siehe „<i>Faunistische Erfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)</i>“, des Gutachterbüro Martin Bauer, mit Stand: 20. September 2018).</p>	<p>Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.</p> <p>Angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wohnbebauung in der näheren Umgebung sind erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die Schaffung bzw. Erweiterung der Durchbrüche in der Hecke kommt es zu Auswirkungen auf die Brutvögel und die festgestellten Arten, die jedoch als nicht nachhaltig bewertet wurden.</p> <p>Die Feldhecke, die als Bruthabitat für Vogelarten dienen kann, bleibt bis auf eine Erweiterung einer bereits bestehenden Durchfahrt sowie die Neuanlage eines Durchbruches für die Ein- und Ausfahrt, erhalten. Durch den Erhalt der südlich am Rand stehenden Feldhecke sowie durch die Neuanlage der privaten Grünfläche mit der Festsetzung „gartenbaulichen Erzeugung und Parkanlage“ werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in die gemäß §20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke ist am südwestlichen Rand innerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung an die vorhandene Feldhecke auf einer Fläche von ca. 272 m<sup>2</sup> Hecke anzulegen.</p> <p>Geschützte Pflanzen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Näheres ist unter dem nachfolgenden Punkt 5.3 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ dargestellt.</p> <p>Durch die Umsetzung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes verringert sich die Fläche des Rastgebietes nur geringfügig. Ohnehin ist in direkter Nähe zur bestehenden Bebauung aufgrund des Meidungsverhaltens von Vogelarten kein Rastgeschehen zu erwarten, sondern in einiger Entfernung zur Ortslage. Auswirkungen werden daher als unerheblich eingeschätzt.</p> <p>Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Kompensationsmaßnahmen sind in der Satzung über den B-Plan Nr. 25 unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt. Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen unter Bewertung des Eingriffs ist gesichert. Die Maßnahmen werden außerhalb des Plangebietes, in räumlicher Nähe dazu, umgesetzt.
<b>a5) Fläche</b>	erheblich	Bei der in Anspruch genommen Fläche handelt es sich um Ackerflächen und um eine an der südlichen Plangebietsgrenze stehende Feldhecke.	Die Flächengröße für das als „Sonstiges Sondergebiet Hotel“ festgesetzte Baugelände beträgt 30.307 m <sup>2</sup> . Für das „Sonstigen Sondergebietes Hotel“ wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Von der Gesamtfläche werden weitere 1.622 m <sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche genutzt. Für die Anlage von Stellplatzflächen werden 1.660 m <sup>2</sup> veranschlagt.
<b>a6-a7) Boden, Wasser</b>	erheblich	Im Bereich des Vorhabenstandortes herrschen sickerwasser- bis grundwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme vor. Es kommt bei natürlicher Entwicklung zur Herausbildung von Tieflehm- /Lehm-Pseudogleyen/ Parabraunerden- Pseudogleyen oder Gley-Pseudogleyen. Die Böden werden ackerbaulich genutzt.	Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts in jedem Fall erheblich.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Der Grundwasserflurabstand beträgt &gt; 10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Das Plangebiet ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Die Naturböden sind auf den Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Gemäß alten Luftbildaufnahmen wurde der Bereich des Plangebietes bis 2005 noch als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))</p> <p>Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Fließgewässer und wasserbauliche Anlagen sind durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.</p> <p>Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen.</p> <p>Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser und das aus dem Notüberlauf des Regenwasserrückhaltebeckens im sonstigen Sondergebiet Hotelanlage soll durch ein Muldenrigolensystem aufgenommen werden.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<b>a7, a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	Dörflich geprägte Umgebung; Geringe bis mittlere Bedeutung der Ackerfläche für die Frischluftentstehung	<p>Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.</p> <p>Es erfolgt kein Eingriff in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p> <p>Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regionalklimatischer Ebene.</p>
<b>a9) Landschaftsbild</b>	erheblich	<p>Der Bereich der Ortslage Groß Schwansee liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“ und wird mit gering bis mittel bewertet (<a href="http://www.umweltkarten.mvregierung.de">www.umweltkarten.mvregierung.de</a>).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem landschaftlichen Freiraum mit der Stufe 4 (sehr hoch)</p>	<p>Durch die Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild.</p> <p>Durch die Lage am direkten Rand der Ortslage wird eine Zerschneidung und Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.</p> <p>Die Feldhecke im Süden des Plangebietes bleibt, bis auf den geplanten Durchbruch</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>und der Erweiterung des bereits bestehenden Zufahrtsweges, als Ein- und Ausfahrt, erhalten. Durch die Gehölzstruktur am Rande des Plangebietes wird die Beeinträchtigung vermindert</p> <p>Mit den vorgesehenen Grünflächen „Sport und Spiel“ sowie „gartenbauliche Erzeugung und Parkanlage“ wird die geplante Bebauung in die Landschaft integriert.</p>
<p><b>b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete. In der Umgebung befinden sich jedoch folgende Natura 2000-Gebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301): mehr als 850m Abstand zum Plangebiet,</li> <li>– FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301): mehr als 4 km vom Plangebiet entfernt,</li> <li>– SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401): nordöstlich vom Plangebiet in mehr als 5,5 km vom Plangebiet entfernt,</li> <li>– SPA-Gebiet "Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See"</li> </ul>	<p>Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine baubedingten oder anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Aufgrund betriebsbedingter Auswirkungen durch Strandbesucher besteht eine potentielle Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)“. Durch eine gezielte Besucherlenkung an Strandabschnitten außerhalb des FFH-Gebietes ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen.</p> <p>Der Nachweis der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet ist erbracht.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		(DE 2031-471): mehr als 5 km südwestlich entfernt.	
<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	unerheblich	siehe Punkt a1)	<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Das Gebiet dient der Erholung.</p>
<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	nicht betroffen	Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt	-
<b>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	unerheblich	Im Änderungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.	<p>Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.</p> <p>Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet.</p> <p>Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	unerheblich	Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.
<b>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht</b>	erheblich	Die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25.  Ein Landschaftsplan liegt vor.	Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Plangebietes erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel für den Flächennutzungsplan ist zukünftig die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich“.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Im wirksamen Landschaftsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Acker- und Erwerbsgartenbaufläche dargestellt, mit Maßnahmen zur Beseitigung der Strukturarmut großräumiger Agrarlandschaften. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben und die Auswirkungen und Zielsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung werden im Landschaftsplan mit dargestellt.</p>
<p><b>h) Erhalt der bestmöglichen Luftqualität</b></p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bereits anthropogen vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.</p>	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Minimierungen der Eingriffe erfolgen durch die Kompensationsmaßnahme und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Die zusätzliche Erholungsnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Entwicklung als Tourismusschwerpunktraum.</p>

## 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### 5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtliche 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.

Ein Artenschutzgutachten liegt mit Stand von September 2018 durch das Gutachterbüro Bauer vor. Zusätzlich wurde der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

### 5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**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 nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 5.3.3 Relevanzprüfung

#### I alle wildlebenden Vogelarten

##### Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt fünfmal in den Monaten April bis Juli 2016 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Es konnten im Jahr 2016 insgesamt 11 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es wurden keine „Wertart“ vorgefunden.

Es handelt sich bei den auftretenden Arten um Arten der Heckenstrukturen bzw. der Siedlungsgehölze. Ausnahme stellt die Feldlerche dar, die eine Art der Ackerfläche darstellt und außerhalb des Untersuchungsgebiet brütet. Die nachfolgende Tabelle listet alle erfassten Arten auf.

**Tab. 1:** Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare
1	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
2	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	1
3	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	1
4	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
5	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	1
6	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
7	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	3
8	Blaumeise	<i>Parus caerule-scens</i>	X	Bg	-	-	1
9	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	1
10	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	2
11	Feldlerche	<i>Allauda arvensis</i>	X	Bg	3	3	(1)

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

#### **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### **Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)**

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

#### **Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Art
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Mit der Rodung eines Heckenabschnittes bzw. der Aufweitung eines bestehenden Durchbruches zur Schaffung von Zuwegungen hat das Vorhaben nur auf die Brutvogelarten des Heckenbereichs im Süden des Plangeltungsbereichs artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen. Eine Rodung der Heckenabschnitte und die Umwandlung der derzeit als Acker genutzten Flächen in Flächen der Hotelanlage hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Brutvögel bzw. auf die festgestellten Arten. Eine Nutzung der relativ aufgelockerten Hotelanlage stellt für die wenig störungsempfindlichen Brutvogelarten kein Störpotenzial dar. Das Arteninventar des Ackers wird nicht beeinträchtigt. Durch die Gestaltung der nördlich im Plangeltungsbereich vorgesehenen Grünfläche werden optimale Habitate geschaffen. Der Gutachter empfiehlt zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.

#### **Rastvögel**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Rastgebietes der Stufe 3 – regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen, mittel bis hohe Bedeutung (Stufe 2).

#### **II sämtliche Arten des Anhangs IV a**

Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung (Lehm- und Tonacker, Feldhecke, ruderale Staudenflur, artenarmer Zierrasen und Straßenzug) keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf.

#### Reptilien

Zur Erfassung der Artengruppe der Reptilien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis Juli 2016 insgesamt fünfmal begangen bzw. es erfolgt eine Kontrolle der natürlichen Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden. Die Datenerhebung erfolgte tagsüber auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen.

Bei den Kontrollen der Verstecke wurden die Arten Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse nachgewiesen. Alle Arten reproduzieren sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse sowie weitere Arten wie die Kreuzotter konnten sicher ausgeschlossen werden.

**Tab. 2:** Artenliste der Reptilien

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Der Plangeltungsbereich wird von den festgestellten, wenig störungsempfindlichen Reptilienarten nur während der Migrationsphase genutzt. Der Schwerpunkt ihrer Habitatstrukturen befindet sich nordwestlich des Plangeltungsbereiches im Naturschutzgebiet. Es kann baubedingt zu temporären nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen der Migration kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

### Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Amphibien im Zeitraum von April bis Juli 2016 insgesamt fünfmal begangen. Im Mai erfolgte die Begehung auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

Im Vorhabengebiet sind keine Gewässer vorhanden, die eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen können.

Bei den Begehungen wurden durch den Gutachter insgesamt vier Arten nachgewiesen: Erdkröte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch und Moorfrosch (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tab. 3:** Artenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Europ. Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV

Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

Die festgestellten Arten nutzen das untersuchte Gelände vor allem als Nahrungshabitat und Migrationsraum. So liegen die nächstgelegenen Gewässer westlich außerhalb des Plangebietes.

Die Habitatfunktion als Nahrungshabitat und Migrationsraum ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer als nachgeordnet zu betrachten. Da die maßgeblichen Habitatbestandteile nicht im Plangelungsbereich bzw. nicht in dessen unmittelbaren Umfeld liegen, kommt es bei der Umsetzung der Planung zu keinem Verlust der maßgeblichen Habitatbestandteile. Es kann baubedingt zu temporären nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen der Migration kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

#### III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (Lehm- und Tonacker, Feldhecke, ruderale Staudenflur, artenarmer Zierrasen und Straßenzug) ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmung der Abschnitte 3 und 4 des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

#### 5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### *Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vermindert werden. Weiterhin kann es zu Vergrämungen durch insbesondere Baulärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörden vorliegt.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bereits anthropogen vorbelastet. Für eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes findet eine Erweiterung eines vorhandenen Durchbruches sowie eine Neuanlage eines zweiten Durchbruches durch die Hecke statt. Die Erweiterung des bestehenden Durchbruches erfolgt mittels eines Pflegeschnittes und dient als Hauptzufahrtsweg zur Hotelanlage. Die Neuanlage des zweiten Durchbruches dient überwiegend als Ein- und Ausfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Gleichzeitig stellt der zweite Zufahrtsweg eine alternative Wegeführung zum Hotelgelände dar, wodurch die Verkehrssicherheit und die Flexibilität erhöht wird.

Mit der Schaffung der Zufahrtswege auf das Plangebiet ist die Rodung eines Heckenabschnittes bzw. die Aufweitung eines bereits bestehend Durchbruches im südlichen Plangeltungsbereich verbunden. Es kommt zu Auswirkungen auf Brutvögel, die jedoch als nicht nachhaltig beurteilt wurden.

Durch die Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu Habitatverlusten. Aufgrund der Beeinträchtigung sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Anteilig auf dem Flurstück 74/24, der Flur 1, in der Gemarkung Groß Schwansee, nördlich des Plangebietes ist auf einer Fläche von 29.021 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese, mit zweimal jährlicher Mahd, vorgesehen.

Die Eingriffe in die Hecke, zur Schaffung der Zuwegungen, werden über die Ergänzung einer bereits vorhandenen Feldhecken innerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung ausgeglichen.

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Hotelanlage und deren Nebengebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und/oder (optischen) Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen

durch die Siedlungsstruktur bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

#### 5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 25 der Ortslage Groß Schwansee betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 25 der Ortslage Groß Schwansee nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachtliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörden vorliegt.

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

#### 5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst umfasst den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst, sowie östlich vom Bebauungsplan Nr. 25 und westlich der Lindenstraße der Ortslage Groß Schwansee gelegene Wohnbebauung mit anschließenden Hausgärten und einen Teilbereich des Weges zum Strand.

Für die Flächen nordöstlich und östlich des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Für diese Flächen wird der Teilflächennutzungsplan lediglich an den baulichen und planungsrechtlichen Bestand angepasst.

Für den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 entstehenden Eingriff werden im weiteren Planverfahren eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Für den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 entstehenden Eingriff wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Der Eingriff von **51.793,29 m<sup>2</sup>** Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) kann vollständig ausgeglichen werden. Zur Kompensation des Eingriffs wird über festgesetzte interne sowie externe Kompensationsmaßnahmen **51.793,29 m<sup>2</sup>** KFÄ erbracht.

Die geplante Wegeverbindung außerhalb der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25 (innerhalb der Kompensationsmaßnahmeflächen auf den Flurstücken 74/24 und 76/3, der Flur 1, in der Gemarkung Groß Schwansee) stellt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 11 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff wird aufgrund dessen, dass er sich außerhalb des Plangeltungsbereiches der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes befindet, separat bilanziert. Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer extensiven Mähwiese innerhalb des Flurstückes. Ein zusätzlicher Eingriff durch die Erweiterung einer Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangeltungsbereich kann durch 9 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst.

## **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche für die Landwirtschaft im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 und in der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes bestehen bleiben. In gleichem Zuge würde die aus fremdenverkehrlicher Sicht gewünschte Infrastruktur in der Ortslage Groß Schwansee nicht entstehen. Das gesamtheitliche Konzept lässt sich auf anderen Flächen innerhalb der Ortslage nicht realisieren.

## **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Auf der Grundlage der Alternativenprüfung hat die Gemeinde Kalkhorst den Standort unter Bezug auf die Anforderungen des beabsichtigten Vorhabens gewählt. Insofern scheiden die anderen in der Variantenuntersuchung betrachteten Bereiche aus, so dass nur der für die Planung zugrunde gelegte Planbereich herangezogen wird.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Analyse der Schutzgüter lagen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals es LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde der aktuelle naturräumliche Bestand sowie der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Quelle: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 20. September 2018) herangezogen.

## **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahme nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

## **9. Zusammenfassung - Umweltbericht**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden) durch Flächenversiegelung zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Zur Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes festgesetzt. Diese decken den Bedarf an erforderlicher Ausgleichsfläche vollständig ab.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

## **TEIL 3                    Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand wurde am ..... in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Dietrich Neick  
Bürgermeister der  
Gemeinde Kalkhorst

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Kalkhorst durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
mahnel@pbm-mahnel.de

## **TEIL 4                    Anlagen**

---

**Anlage 1:** Variantenuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 25 bzw. für die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand, Planungsbüro Mahnel, vom 26. Mai 2016

**Anlage 2:** Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Groß Schwansee im Zusammenhang mit der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst, Planungsbüro Mahnel, vom Juni 2016 und aktualisiert im Oktober 2018 und April 2019

**Anlage 3:** Faunistische Erfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 20. September 2018

**Anlage 4.1:** Erläuterungen Regenwasser- und Löschwasserkonzept, Schmutz- und Trinkwasserkonzept, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, vom September 2018

**Anlage 4.2:** Aktualisierung des Regen- und Löschwasserkonzeptes, Schmutz- und Trinkwasserkonzept, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen

**Anlage 5:** Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Bauvorhaben: Landhotel Hollweg in Groß Schwansee, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH, Gägelow, vom 22.11.2018

**Anlage 6:** Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für ein Sonstiges Sondergebiet "Hotel" im OT Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 08.02.2019