

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Kalkh/20/14188	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 26.01.2020
		Verfasser: Maria Schultz	
Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Kalkhorst hier: inhaltliche Vorbereitung und Beschluss			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst			

Sachverhalt:

Seitens des Planungsbüros Hufmann wurde der Entwurf eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeitet. Dieses Konzept beinhaltet die aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde und dient zur Vorlage beim Amt für Raumordnung und Landesplanung. Nach dessen Zustimmung könnten die einzelnen Entwicklungsziele in Form der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

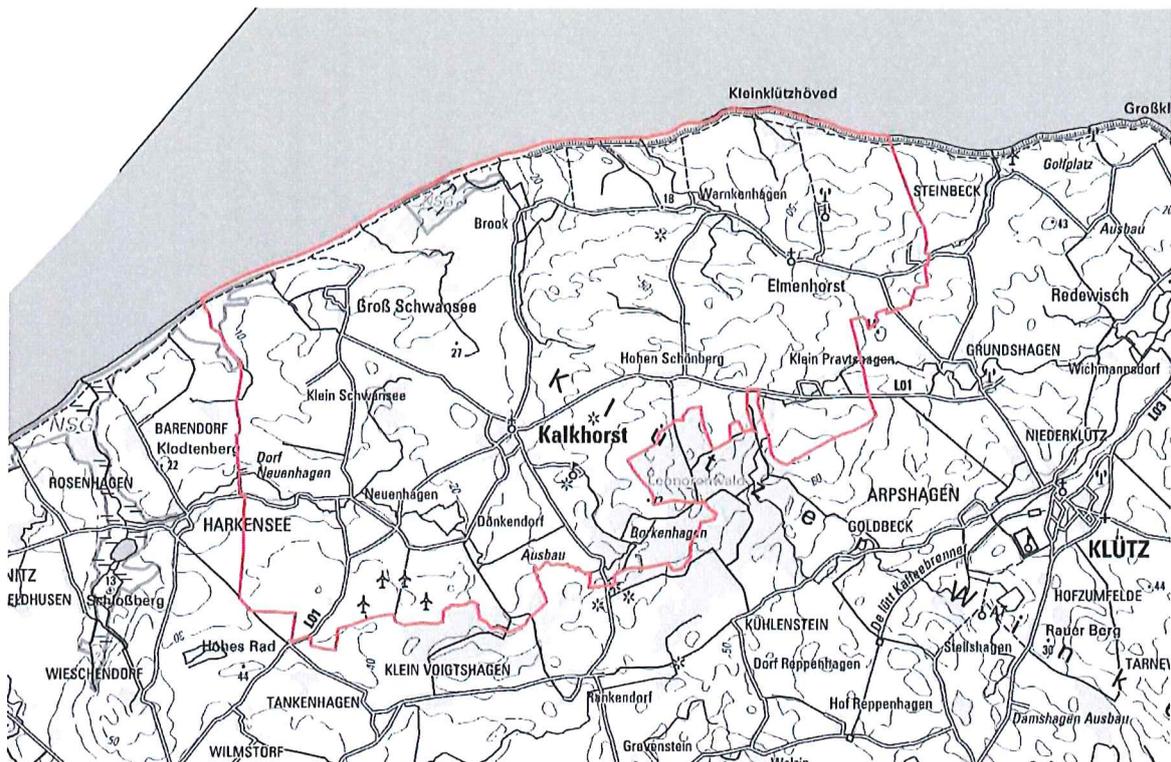
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt, dass in der Anlage beigefügte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Kalkhorst.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE KALKHORST

Wohnraumentwicklung in attraktiver Lage

ENDFASSUNG

20.04.2020



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Kalkhorst

Wohnraumentwicklung in attraktiver Lage

Inhalt	Seite
1. Die Gemeinde Kalkhorst	2
1.1 Bestandsanalyse.....	2
1.1.1 Geographie, Geschichte und Bevölkerungsentwicklung	2
1.1.2 Wirtschaft und Handel	3
1.1.3 Städtebau und Wohnen.....	4
1.1.4 Tourismus und Naherholung	4
1.1.5 Verkehrliche und technische Infrastruktur.....	5
1.1.6 Soziale und kulturelle Infrastruktur	5
1.1.7 Fazit.....	6
1.2 Handlungsfelder und Entwicklungspotentiale	6
1.2.1 Touristische Nutzungen stärken	6
1.2.2 Wohnnutzung sichern und ausbauen	7
2. Potentialflächen für die städtebauliche Entwicklung	8
2.1 Raumordnung und Flächennutzungsplanung	8
2.2 Ortslage Kalkhorst: Bebauungsplan Nr. 14 „Ehemaliges Asylbewerberheim sowie anschließende zentrale Lagen“	10
2.3 Ortslage Kalkhorst: Bebauungsplan Nr. 27 „Ehemalige KiTa“	11
2.4 Ortslage Elmenhorst: Ortsmitte.....	12
2.5 Ortslage Dönkendorf: Außenbereichssatzung	13
2.6 Ortslage Warnkenhagen: Einfacher Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“	14
2.7 Ortslage Warnkenhagen: Östlicher Ortseingang.....	14
3 Fazit.....	15

1. Die Gemeinde Kalkhorst

1.1 Bestandsanalyse

1.1.1 Geographie, Geschichte und Bevölkerungsentwicklung

Geographie

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Gemeinde Kalkhorst besteht aus den Ortslagen Borkenhagen, Brook, Dönkendorf, Elmenhorst, Groß Schwansee, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen, Klein Schwansee, Neuenhagen und Warnkenhagen. Die Ortsteile Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen bildeten die ehemalige Gemeinde Elmenhorst, die sich zum 1. Januar 2004 mit der Gemeinde Kalkhorst zusammenschloss. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha.

Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee. Die Küstenabschnitte im Bereich der Ortslagen Elmenhorst, Warnkenhagen und teilweise Brook bestehen aus Steilufern mit Höhen bis zu 31 m. Die höchste Erhebung in der Gemeinde ist der Hohen Schönberg mit 89 m.

Geschichte

Kalkhorst wurde erstmalig im Jahr 1222 erwähnt. Die Ortslagen im Gemeindegebiet entstanden im Zuge der deutschen Kolonisation zu Beginn des 13. Jahrhunderts. Die Kirchgemeinden Elmenhorst und Kalkhorst wurden bereits 1230 im Ratzeburger Zehntenregister erwähnt. Die Kalkhorster Dorfkirche ist auch während dieser Zeit erbaut worden. Das 17. und 18. Jahrhundert waren in der Region geprägt von Kriegen, Seuchen Hungersnöten. So wurde Kalkhorst bspw. im Dreißigjährigen Krieg von den Schweden niedergebrannt.

Zunächst waren die Bauern in den Bauerndörfern frei. Dieses änderte sich in den folgenden Jahrhunderten und es wurde zur Gutswirtschaft übergegangen. Die Güter Kalkhorst und Rankendorf waren bereits im 13. und 14. Jahrhundert im von Both'schem Besitz. Später weitete sich die Herrschaft derer von Both auch auf die Güter Dönkendorf und Schwansee aus bis schließlich im 18. Jahrhundert die Jahrhunderte andauernde Herrschaft zu enden begann. Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Güter enteignet und zu Landesgütern erklärt.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das Schloss Kalkhorst im neugotischen Stil erbaut. 1921 wurde Kalkhorst schließlich eine selbständige Gemeinde und 1950 wurde die Gemeinde Dönkendorf eingegliedert.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in der Gemeinde Kalkhorst ging von 2010 bis 2018 leicht zurück. Während es im Jahr 2010 noch 1 843 Bewohner waren, verringerte sich die Zahl auf 1 754 im Jahr 2018. Das stetige Sinken der Bevölkerungszahl endete im Jahr 2014. In den darauffolgenden Jahren stagnierte die Bewohnerzahl weitgehend. Auf die Anzahl der in der Gemeinde Kalkhorst lebenden Personen hatten weniger die Geburten

und Sterbefälle einen Einfluss als die Zu- und Wegzüge in die und aus der Gemeinde. Die Zahl der Geburten und Sterbefälle bewegte sich ausschließlich im einstelligen Bereich. Oft sogar im niedrigen einstelligen Bereich.

In den letzten Jahren sind vor allem Ruheständler und seit zwei bis drei Jahren vermehrt auch junge Familien in die Gemeinde gezogen. Zudem stellt die Gemeinde einen Wohnort für Pendler, die z. B. in die Städte Lübeck oder Wismar pendeln sowie für Angestellte im touristischen Dienstleistungssektor dar.

Dies stellt sich auch in der Altersstruktur der Gemeinde dar. Die am stärksten vertretene Altersgruppe in der Gemeinde Kalkhorst sind die Personen im Alter von 35 bis 54 Jahren mit 29,9 %. Es folgen die 55- bis 64-Jährigen mit 20,7 %. Die Gruppe der Ruheständler (65 Jahre und älter) umfasst 20,2 % der Einwohner in der Gemeinde Kalkhorst. Aber auch die Kinder und Jugendlichen (16,3 %) sowie die jungen Erwachsenen (12,9 %) sind in der Gemeinde nicht unterrepräsentiert.

Tabelle: Anzahl der Einwohner der Gemeinde Kalkhorst in den Jahren 2010 bis 2019

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner	1 843	1 804	1 809	1 760	1 732	1 741	1 754	1 746	1 754	1 755

Tabelle: Anteilige Einwohner der Gemeinde Kalkhorst nach Altersgruppen (Stand 2019)

Altersgruppe in Jahren	0 bis < 10	10 bis <18	18 bis <35	35 bis <55	55 bis <65	65 bis <75	75 und älter
Anteilige Einwohner	8,8 %	7,5 %	12,9 %	29,9 %	20,7 %	11,2 %	9,0 %

1.1.2 Wirtschaft und Handel

Die Wirtschaft der Gemeinde Kalkhorst wird durch kleine und mittlere Betriebe bestimmt. Es handelt sich dabei vorwiegend um Betriebe aus dem landwirtschaftlichen Sektor, aber auch Handwerksbetriebe sind in der Gemeinde ansässig. Insbesondere die ökologische Landwirtschaft gewinnt zunehmend an Bedeutung, obgleich auch die konventionelle Landwirtschaft noch in der Gemeinde vertreten ist.

In den letzten Jahren gewinnt zunehmend der Tourismus als Wirtschaftsfaktor an Bedeutung. Die Gemeinde ist vor Allem Ziel von naturverbundenem Tourismus. Es befinden sich drei Hotelunternehmen sowie zahlreiche Pensionen und Ferienwohnungen in der Gemeinde. Dadurch gibt es inzwischen auch zahlreiche Arbeitsplätze im touristischen Dienstleistungssektor.

Mehrere Cafés, Gaststätten und Hofläden befinden sich im Gemeindegebiet. Diese ergänzen das touristische Angebot. In der Ortslage Kalkhorst gibt es einen der Grundversorgung dienenden Nahversorger, den „Konsum Kalkhorst“.

1.1.3 Städtebau und Wohnen

In der Gemeinde Kalkhorst wuchs die Zahl der Wohneinheiten zwischen den Jahren 2011 und 2018 stark an. Im Jahr 2011 gab es 906 Wohnungen in der Gemeinde und 2018 waren es 1 003. Dies bedeutet einen Anstieg von ca. 11 %.

Tabelle: Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Kalkhorst in den Jahren 2010 bis 2018

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungen	906	922	932	936	939	952	978	1 003

Aufgrund des hohen Anstieges an Wohnungen und der im gleichen Zeitraum gesunkenen Bevölkerung ist davon auszugehen, dass die zusätzlich entstandenen Wohnungen im geringeren Maße dem Dauerwohnen dienen. Es ist von einer Zunahme an Ferienwohnungen und Wochenendhäusern auszugehen. Gleichzeitig ist auch ein Anstieg des Wohnraumes pro Einwohner anzunehmen.

Die Gemeinde insgesamt sowie die Ortslage Kalkhorst im Besonderen hat sich in den letzten 30 Jahren massiv gewandelt. Gab es noch in den 1990ern vor allem gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Hallen und Ställe, so gibt es inzwischen vor allem Wohnbebauung sowie einen regionalen Freizeitpark in der Ortslage Kalkhorst.

1.1.4 Tourismus und Naherholung

Es befinden sich zwei Naturschutzgebiete im Gemeindegebiet. Das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäknieferung“ ist im Westen der Gemeinde und erstreckt sich vom Priwall entlang der Ostseeküste bis zur Gemeinde Kalkhorst. Zudem ist das Naturschutzgebiet „Brooker Wald“ in der Gemeinde verortet. Auch das südlich in der Gemeinde befindliche Landschaftsschutzgebiet Leonorenwald ist ein Ziel der Naherholung für Bewohner und Touristen.

Die Zahl der Gästebetten in der Gemeinde wird mit 480 beziffert. In Groß Schwansee gibt es ein Schlosshotel sowie ein weiteres, sich in Planung befindliches, Hotel.

Es wird ein maßvoller landschaftsgebundener Tourismus gefördert. Der Ausbau des so genannten Kolonnenweges entlang der Küste zu einem Wander- und Radweg mit kleinen Pensionen bildet dabei eine gute Voraussetzung. Es führen zahlreiche Fuß- und Radwanderwege durch das Gemeindegebiet, die die Naherholungsgebiete verbinden. Von der Gemeinde werden 20 verschiedene Touren zum Rad fahren oder Wandern ausgewiesen.

Die Gemeinde Kalkhorst stellt ein touristisches Ziel für ruhesuchende Ostseeurlauber und solche, die die aktive Betätigung bevorzugen dar. Zudem gibt es im Gemeindegebiet zahlreiche Wochenendhäuser. Im März 2020 waren 160 Personen mit Zweitwohnsitz in der Gemeinde gemeldet. Dies entspricht ca. 9 % der Bewohner mit Hauptwohnsitz.

Der Entdeckerpark Minimare ist ein regionaler Freizeitpark, der die Geschichte Mecklenburgs erlebbar macht. Er richtet sich an Familien, die auf interaktive Weise die 1 000-jährige Historie der Region kennenlernen wollen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel eine „bienen- und insektenfreundliche Gemeinde“ zu werden. Damit verbunden ist der weitgehende Verzicht auf Pestizide und die Förderung der Biodiversität z. B. durch Blumenwiesen. Dies würde daher auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes zur Folge haben.

1.1.5 Verkehrliche und technische Infrastruktur

Zu Beginn der 1990er Jahre hatten die Straßen in der Gemeinde noch fast ausschließlich wassergebundene Decken. Im Laufe der 1990er und 2000er Jahre wurden die Straßen im Gemeindegebiet schließlich saniert und asphaltiert. Inzwischen gibt es ca. 40 km Straßen in der Gemeinde sowie diverse Geh- und Radwege.

Die Gemeinde Kalkhorst wird überregional durch die Landesstraße 01 erschlossen, die die Städte Dassow und Klütz miteinander verbindet. Auch die Hansestädte Lübeck und Wismar sind gut über die Bundesstraße 105 erreichbar. Die L 01 führt durch die Ortslagen Hohen Schönberg, Kalkhorst, Neuenhagen und Klein Pravtshagen. Der nördlichere Teil der Gemeinde wird über die an die L 01 anschließende Kreisstraße 12 erschlossen. Diese verbindet die Ortslagen Brook, Elmenhorst und Warnkenhagen mit Kalkhorst. Zu den Ortslagen Groß und Klein Schwansee gelangt man über die Kreisstraße 11. Die Ortslage Dönkendorf ist mittels Gemeindestraßen von Kalkhorst und Neuenhagen aus erreichbar, während die Ortslage Borkenhagen nur über unbefestigte Wege aus Kalkhorst erreicht wird.

Entlang der Landesstraße 01 führen über weite Teile eigenständige Fuß- und Radwege, die durch die oftmals unbefestigten Fuß- und Radwanderwege ergänzt werden. Durch die Gemeinde führt eine Strecke des regional bedeutsamen Radroutennetzes und des europäischen Fernwanderweges. Die Gemeinde besitzt einen Landschaftsplan als Grundlage für die Umsetzung weiterer Wegenetze in der Zukunft.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Grevesmühlen und Schönberg. In der Gemeinde selbst gibt es keine im Betrieb befindlichen Bahnhöfe.

Mittels des ÖPNV sind die nächstgelegenen Orte Boltenhagen, Dassow, Grevesmühlen und Klütz sowie auch Lübeck und Wismar zu erreichen. In allen Ortslagen der Gemeinde, ausgenommen Borkenhagen, sind Bushaltestellen vorhanden.

In der Gemeinde Kalkhorst gibt es zwei freiwillige Feuerwehren. Diese befinden sich in den Ortslagen Elmenhorst und Kalkhorst. Dadurch kann einerseits die Versorgung im Brandfall gewährleistet werden und andererseits erfüllen die Feuerwehren auch wichtige Funktionen innerhalb des sozialen gemeindlichen Lebens.

1.1.6 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Gemeindezentrum befindet sich in der Ortslage Kalkhorst. Dort gibt es eine Grundschule, einen Kindergarten mit Krippe und Hort, einen Jugendclub und auch der Bürgermeister hat dort sein Büro. Zu dem Gemeindezentrum gehören auch 2 Spielplätze sowie ein Sportplatz.

Die Grundschule „Adolf Diesterweg“ wird von ca. 60 Kindern besucht, die nach dem Programm „Kleine Grundschule auf dem Lande“ von 4 Lehrern unterrichtet werden. Aus allen Ortslagen der Gemeinde besuchen Schüler die Grundschule. Der Kindergarten mit Krippe wird vom Jugendhilfezentrum „Käthe Kollwitz“ Rehna e.V. betrieben. Der Hort für die Grundschulkinder ist der Kita angegliedert.

In der Gemeinde Kalkhorst gibt es einen eigenen Bauhof, der mit 3 Mitarbeitern alle Ortsteile vom Gemeindezentrum aus bewirtschaftet. Durch die Strandnähe sowie der vielen Grünflächen in der Gemeinde fallen umfangreiche Arbeiten an.

Es gibt vier Vereine für Sport und Freizeitaktivitäten im Gemeindegebiet. Der Sportverein Kalkhorster SV bietet diverse Freizeitaktivitäten an: Volleyball, Fußball, Tischtennis, Gymnastik, Kegeln und Dart. Zudem gibt es zwei Jugendclubs in der Gemeinde einen in Kalkhorst und einen in Warnkenhagen. Dort treffen sich die Kinder und Jugendlichen der Gemeinde zu sportlichen Aktivitäten oder nutzen die Angebote des Jugendclubleiters. Für jüngere Kinder gibt es den Kalkhorster Kinderkram e. V. Des Weiteren sind der Wegefrennde Klützer Winkel e. V. und der Naturraum Klützer Winkel e. V. auch in der Gemeinde Kalkhorst aktiv. Sie setzen sich für bessere Fuß-, Rad- und Reitwege bzw. für die Stärkung des Umweltbewusstseins ein.

In der Ortslage Dönkendorf gibt es das Kulturgut Dönkendorf. In diesem finden regelmäßig Konzerte, Seminare und weitere individuelle Veranstaltungen statt.

Die grundlegende medizinische Versorgung kann in der Gemeinde durch einen Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt als gesichert angesehen werden. Beide praktizieren in der Ortslage Kalkhorst.

1.1.7 Fazit

Es konnte festgestellt werden, dass die Gemeinde Kalkhorst über eine überdurchschnittliche infrastrukturelle Ausstattung verfügt. Insbesondere, wenn man die ländliche Lage berücksichtigt.

Zusammenfassend ist folgendes hervorzuheben:

- 1 Grundschule und 1 KiTa
- 2 freiwillige Feuerwehren
- 1 Allgemeinmediziner und 1 Zahnarzt
- Umfangreiche Sportangebote/ Vereine
- 1 Nahversorger mit Café

Es gibt in der Gemeinde Kalkhorst ein sehr aktives soziales Leben aufgrund von zahlreichen Angeboten in den Ortslagen der Gemeinde.

1.2 Handlungsfelder und Entwicklungspotentiale

1.2.1 Touristische Nutzungen stärken

Bereits seit einigen Jahren bewirbt die Gemeinde zunehmend touristische Angebote. Gleichzeitig konnte die Gemeinde ihre touristische Attraktivität steigern. Damit ist der

Tourismus inzwischen zum wichtigsten Standbein, neben der Landwirtschaft, in der lokalen Wirtschaft der Gemeinde geworden.

Seit 2019 ist die Gemeinde Mitglied im Verband Mecklenburgische Ostseebäder und hat als solches die Möglichkeit, zusätzliche Werbung für sich als Destination zu platzieren.

Auch zukünftig soll der Tourismus für die Gemeinde Kalkhorst von wirtschaftlicher Bedeutung bleiben. Es ist zudem denkbar touristische Angebote behutsam auszubauen. Wichtig ist jedoch auch, dass der Tourismus nicht in Konflikt mit der Wohnfunktion in den Ortslagen der Gemeinde gerät.

1.2.2 Wohnnutzung sichern und ausbauen

Eine zu starke Fokussierung auf den Tourismus birgt die Gefahr, dass dieser die Dauerwohner verdrängen könnte. Die unterschiedlichen Handlungsmuster von Touristen, aber auch Ferien- und Wochenendbewohnern, auf der einen Seite und denen von Dauerwohnern auf der anderen Seite können zu Konflikten führen. Mit der Zunahme von ferienmäßigem Wohnen kann eine Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft der Ortslagen befürchtet werden. Die Ferienbewohner verbringen üblicherweise nur eine begrenzte Zeit vor Ort und sind daher weniger in die Gemeinschaft des Ortes integriert. Um auch weiterhin die Voraussetzungen für ein aktives Gemeinschaftsleben in der Ortslage zu schaffen, sollte daher das Dauerwohnen gesichert werden. Zudem sollten zusätzliche Wohnangebote geschaffen werden.

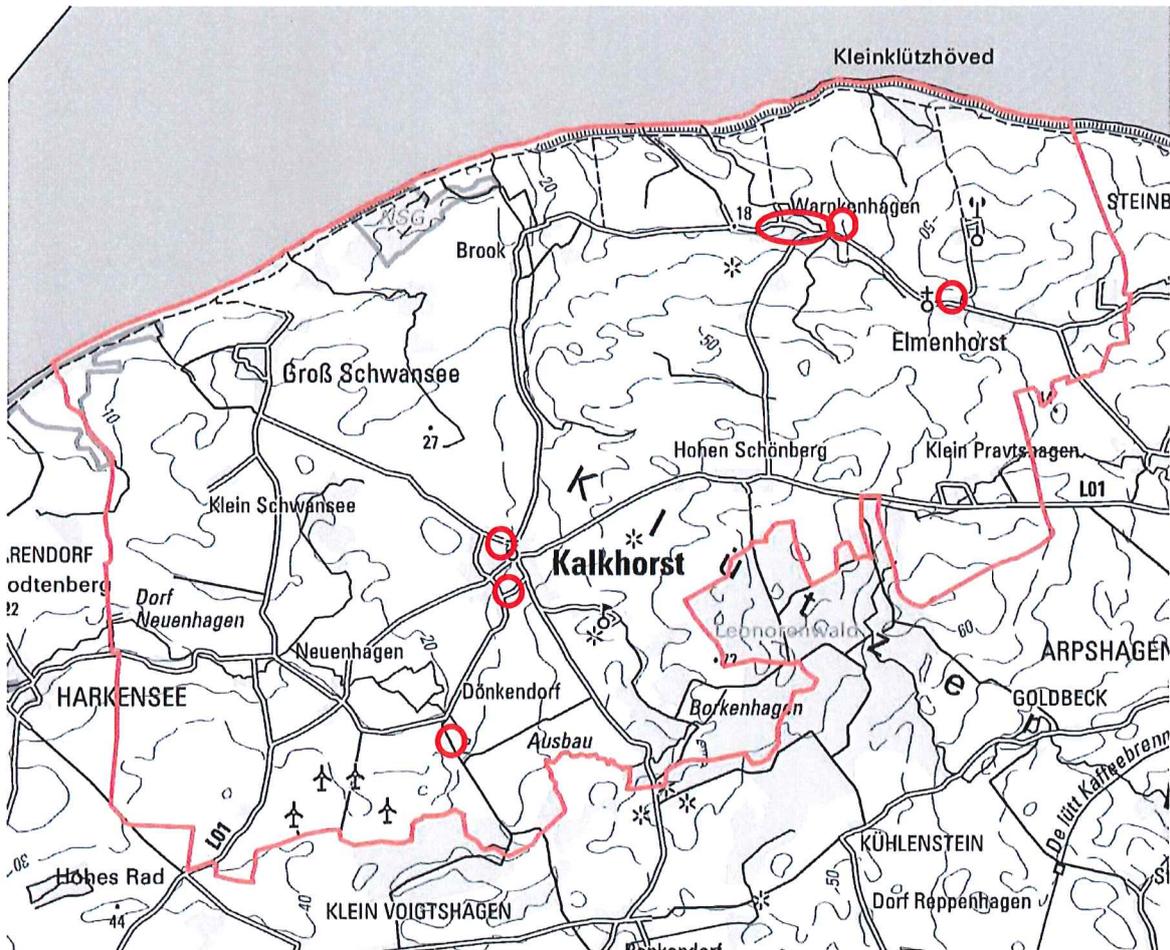
Es konnte durch die Bestandsanalyse gezeigt werden, dass die Gemeinde Kalkhorst eine attraktive Wohngegend, insbesondere auch für Familien ist. Die überregionale Anbindung, die Nähe zur Ostsee und die gute soziale Infrastruktur sind hervorzuheben. Die Kapazitäten der Grundschule sowie jene der Kindertagesstätten und der Krippe lassen entweder noch Zugänge zu oder sind erweiterbar. Es ist die Gemeinde folglich auf Zuwächse durch Kinder vorbereitet.

Zudem gibt es in der Gemeinde keine stark emittierenden Betriebe, die eine negative Beeinträchtigung der Wohnnutzung zur Folge hätten. Es gibt keine neuen Windkraftvorranggebiete in der Gemeinde. Lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es saisonal zu Beeinträchtigungen kommen, die jedoch in ländlichen Regionen bekannt und zu tolerieren sind.

Ziel von neuem Wohnraum muss es auch sein, sich ansprechend in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Auch ist die Aufwertung der Ortsbilder in den Ortslagen anzustreben, wenn bspw. Baulücken beseitigt werden.

2. Potentialflächen für die städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde beabsichtigt auf sechs Flächen Maßnahmen für die städtebauliche Entwicklung durchzuführen. Davon soll auf fünf Flächen Wohnbebauung realisiert werden und auf einer Fläche (Einfacher Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“) soll die Wohnfunktion gesichert werden, indem Umwidmungen von Dauerwohnen in ferienmäßiges Wohnen unterbunden werden.



Sechs verschiedenen Flächen eignen sich zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

2.1 Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden für die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz.
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbaasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.

- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen und für den Zeitraum 2020 bis 2030 auf ca. 6 % des Wohnungsbestandes angesetzt. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.¹

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst. Der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst liegt vor in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018. Der Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst liegt vor in der Fassung der 6. Änderung aus dem Jahr 2016.

Die im Folgenden vorzustellenden Flächen für die städtebauliche Entwicklung sind überwiegend nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Einige Flächen sollen nach § 13a BauGB aufgestellt werden, sodass es zu einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes käme. Für die Außenbereichssatzung Dönkendorf ist die abweichende Darstellung im Flächennutzungsplan unerheblich.

¹ Die Angaben beruhen auf dem Wissensstand der landesplanerischen Verhandlungen im Februar 2020.

2.2 Ortslage Kalkhorst: Bebauungsplan Nr. 14 „Ehemaliges Asylbewerberheim sowie anschließende zentrale Lagen“

Zentral gelegen in der Ortslage Kalkhorst befindet sich eine Fläche, auf der sich ehemals ein Asylbewerberheim befand. Hier beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst den Bebauungsplan Nr. 14 mit einer Größe von ca. 1,2 ha aufzustellen. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch Wohngebiete und eine Grünfläche, im Osten und im Süden durch Wohngebiete sowie im Westen durch eine Fläche sportlicher Nutzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst eine bestehende Baulücke im Ortszentrum der Ortslage Kalkhorst zu schließen. Darüber hinaus sollen die Flächen einer Lagerhalle und einer Kleingartenanlage umgenutzt werden. Das Ziel der Planung besteht darin, neuen Wohnraum für Familien und Angestellte im touristischen Dienstleistungssektor zu erschließen.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei Mehrfamilienhäuser, ca. 10 Einfamilienhäuser und vier Bungalows vor. Es wird eine Bebauungsdichte angestrebt, die den Charakter der Ortslage unterstreicht. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Ortsdurchfahrt ergänzen den bereits bestehenden Geschosswohnungsbau. Die übrige Bebauung sieht Einzelhäuser vor und nimmt damit die bestehenden Strukturen im südlichen Teil der Ortslage auf.



Städtebauliches Konzept Kalkhorst ehemaliges Asylbewerberheim

2.3 Ortslage Kalkhorst: Bebauungsplan Nr. 27 „Ehemalige KiTa“

Im Norden der Ortslage Kalkhorst befindet sich eine Fläche, auf der sich einmal eine Kindertagesstätte befand. Diese Fläche soll durch den Bebauungsplan Nr. 27 von der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet werden. In dem Geltungsbereich befindet sich eine Grünfläche, auf der auch eine kleine Wasserfläche gelegen ist. Zudem steht dort aktuell noch ein Wohngebäude.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst auf der Fläche einer ehemaligen Kindertagesstätte neuen Wohnraum für Familien zu erschließen. Auf eine für die Ortslage städtebaulich vertretbare Weise soll in dem Plangebiet behutsam baulich nachverdichtet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht dazu die Errichtung von drei Einfamilienhäusern im westlichen Bereich und fünf bis sechs Reihenhäusern im östlichen Bereich vor. Es werden die bestehenden Baufluchten entlang der Straßen aufgenommen und die ortsübliche Bebauungsdichte auf das Plangebiet übertragen.



Städtebauliches Konzept Kalkhorst ehemalige KiTa

2.4 Ortslage Elmenhorst: Ortsmitte

Eine weitere Fläche auf der Wohnbebauung realisiert werden könnte, ist in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Auf einer aktuell noch durch Kleingärten genutzten Fläche könnten mehrere Einzelhäuser entstehen. Die Fläche befindet sich am Übergang der Bebauung in die Landschaft.

Das städtebauliche Konzept sieht 10 Einfamilienhäuser vor. Im Norden ist eine Grünfläche vorgesehen, die einen Pufferbereich zu bestehenden Grünstrukturen bildet. Die ringförmige Erschließung wird ergänzt durch eine öffentliche Grünfläche in Mitten des Straßenraumes auf der bspw. ein Spielplatz errichtet werden könnte.



Städtebauliches Konzept Elmenhorst

2.5 Ortslage Dönkendorf: Außenbereichssatzung

Am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Dönkendorf in der Gemeinde Kalkhorst befinden sich einige über eine Stichstraße erschlossene Wohnhäuser. Diese liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Zwischen den Wohnhäusern und dem mittels bestehender Satzung festgesetzten Innenbereich des Ortes gibt es eine Baulücke. Ziel der Planung ist es, diese zu schließen und damit die Ortslage städtebaulich zu ordnen und abzurunden.

Die Ortslage Dönkendorf ist mit ihrer idyllischen, ruhigen Lage ein äußerst attraktiver Wohnort für Familien. Die Planung zielt deshalb auch auf die Schaffung von Wohnraum für Familien ab. Die Grundstückszuschnitte sollen die dörfliche Lage unterstreichen und einer unangemessenen Verdichtung entgegenwirken. Entsprechend orientiert sich das städtebauliche Konzept an den vorhandenen baulichen Strukturen der Ortslage und sieht größere Baukörper mit höchstens zwei Wohneinheiten vor.



Städtebauliches Konzept Dönkendorf

2.6 Ortslage Warnkenhagen: Einfacher Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“

Aufgrund der Lagegunst in Nähe der Ostseeküste stellt die Ortslage Warnkenhagen einen sehr attraktiven Standort für touristische Wohnnutzungen dar. Seit geraumer Zeit kommt es zu Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen (ferienmäßiges Wohnen). Mit diesen Umnutzungen geht eine Verfremdung des Ortscharakters einher. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die Wohnfunktion und den Charakter der Ortslage Warnkenhagen zu wahren.

2.7 Ortslage Warnkenhagen: Östlicher Ortseingang

Die letzte Potentialfläche zur Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Kalkhorst befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortslage Warnkenhagen. In östlicher Richtung schließt in ca. 900 m die Ortslage Elmenhorst an. Administrativ gehört die Fläche zur Ortslage Elmenhorst, wird jedoch im städtebaulichen Gefüge als zu Warnkenhagen zugehörig wahrgenommen.

Das städtebauliche Konzept sieht hier kleinere und größere Einzelhäuser vor, die die baulichen Strukturen der Ortslage weiterführen. Die Bebauung gestaltet die Arrondierung des Ortsrandes.



Städtebauliches Konzept Warnkenhagen

3 Fazit

Die Gemeinde Kalkhorst hat ausgehend von der Bestandsanalyse ihre Entwicklungspotentiale ermittelt. Aufgrund der sehr guten sozialen Infrastruktur und der Nähe zur Ostsee stellt die Gemeinde sowohl für Familien einen attraktiven Wohnort dar als auch ein beliebtes Ziel für Touristen. Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt, insbesondere neuen Wohnraum zu schaffen und den Tourismus behutsam weiterzuentwickeln. Dazu wurde im Gemeindegebiet nach geeigneten Flächen für bauliche Maßnahmen gesucht und für diese wurden dann städtebauliche Konzepte erstellt.

Bei den für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ermittelten Flächen handelt es sich um städtebauliche Missstände, Baulücken oder Arrondierungen. Es wird das Ziel verfolgt, die örtlichen Bebauungsstrukturen mit der neuen Bebauung zu unterstreichen. Zudem wird eine Aufwertung der Ortscharakter angestrebt, indem Leerstände beseitigt und Baulücken geschlossen werden.

Es sollen ausgehend von den städtebaulichen Konzepten bis zu 36 Einzelhäuser, sechs Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Damit hat die Gemeinde Kalkhorst ausreichend Flächen für die langfristige städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes identifiziert. Zudem soll die Wohnfunktion und damit verbunden der Ortscharakter der Ortslage Warnkenhagen gesichert werden. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst zur Wahrung städtebaulicher Identitäten, die systematische Umwidmung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu unterbinden.

Für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde werden die Flächen in der Ortslage Kalkhorst als wesentlich betrachtet. Die Flächen haben die höchste Priorität. Durch die Überplanung der Gebiete werden städtebauliche Missstände, wie Brachflächen und Baulücken, beseitigt. Besonders günstig liegen die Gebiete auch, da in der Ortslage Kalkhorst der überwiegende Teil der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde vorhanden ist.

Folgend ist auch die Überplanung der Kleingärten in der Ortslage Elmenhorst von Bedeutung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage. In Dönkendorf soll eine Baulücke im planungsrechtlichen Außenbereich geschlossen werden und damit das Ortsbild arrondiert werden. Und schließlich ist in der Ortslage Warnkenhagen die bauliche Ortsabrundung am östlichen Ortseingang geplant.

Zusammenfassend plant die Gemeinde Kalkhorst auf fünf Flächen eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes, insbesondere für junge Familien. Unterstrichen wird das Vorhaben durch die überdurchschnittliche soziale Infrastruktur in der Gemeinde, die zusätzlich zur günstigen Lage an der Ostsee die Attraktivität der Gemeinde steigert.

Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird ein Rahmen für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Kalkhorst bis zum Jahr 2030 gesetzt. Die bereits vorhandenen Stärken als Wohn- und Tourismusstandort werden weiter akzentuiert, so dass eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Gemeinde gesichert ist.