

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	VO/4/0006/2014 - Fachbereich IV				
	<b>Status:</b>	öffentlich				
	<b>Sachbearbeiter:</b>	G.Kortas-Holzerland				
	<b>Datum:</b>	08.07.2014				
	<b>Telefon:</b>	038828-330-157				
	<b>E-Mail:</b>	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de				
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe im Verfahren nach § 13a BauGB hier: Beteiligung der Stadt Dassow als Nachbargemeinde</b>						
<b>Beratungsfolge</b>				Abstimmung:		
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus				Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss Dassow						
Stadtvertretung Dassow						

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat den o.g. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und den erneuten Entwurf in ihrer Sitzung am 21. Mai 2014 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt..

Die Stadt Dassow wird mit Schreiben vom 18.06.2014 informiert, dass der Entwurf, bestehend aus dem Planteil A, dem Textteil B, die örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung in der Zeit vom 19.06.2014 – 22.07.2014 im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz während der Dienstzeiten öffentlich ausliegt.

Gleichzeitig wird die Stadt Dassow um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Im Weiteren wird um Aufschluss gebeten über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Die Gemeinde **Kalkhorst** beabsichtigt mit dem B-Plan Nr. 5.2 den Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage städtebaulich mit Wohnbebauung neu zu ordnen. Der konkrete Geltungsbereich und wesentliche Auszüge der Planung sind der Vorlage beigefügt. Die vollständig vorliegenden Unterlagen sind der Beschlussvorlage im Sitzungsprogramm Allris als Anlage beigefügt.

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow nimmt die Planungsabsichten aus dem Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe im Verfahren nach § 13a BauGB zur Kenntnis. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

## Finanzielle Auswirkungen:

keine

## Anlage:

Auszüge Entwurf B-Plan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst

\_\_\_\_\_  
G.Kortas-Holzerland  
SB

\_\_\_\_\_  
F.Behrens  
FBL

\_\_\_\_\_  
F.Lehmann  
LVB

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH ORTSMITTE ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)

Planungsstand: 21. Mai 2014

**ERNEUTER ENTWURF**



M 1 : 1.000

## KONZEPT

LEGENDE	
	Baufläche
	Straße
	Straßenfläche / Zufahrten, Wege, Platz Müllbehältersammelplatz
	Geh- und Radweg, Havarie Straßengrün
	öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Gehweg
	Flächen für die Ver- und Entsorgung - Abwasserpumpwerk - Regenwasserrückhaltung
	Einzelbaum - Erhaltung / beispielhafte Anpflanzung
	Einzelbaum - Rodung
	geplante Gebäude, geplante Grundstücksgrenze



Leitungsnetzt zugunsten des Wasser- und Bodenverbundes

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH ORTSMITTE ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)

Planungsstand: 21. Mai 2014

**ERNEUTER ENTWURF**



M 1 : 1.000

KONZEPT



# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH ORTSMITTE ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)

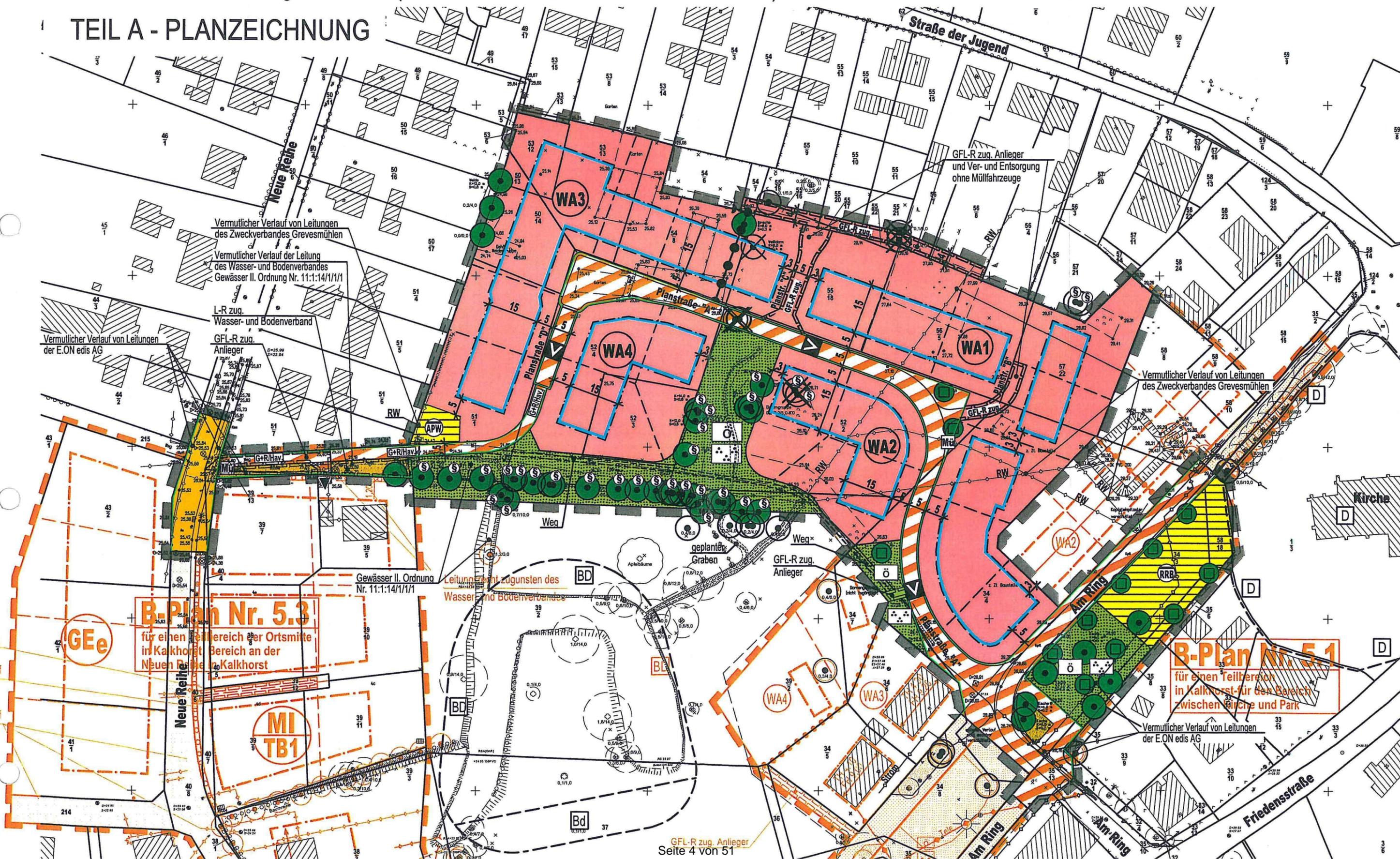
Planungsstand: 21. Mai 2014

**ERNEUTER ENTWURF**



M 1 : 1.000

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



**B-Plan Nr. 5.3**

für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst

**B-Plan Nr. 5.1**

für einen Teilbereich in Kalkhorst für den Bereich zwischen Kirche und Park

## ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1 + WA2	WA3 + WA4
WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
II	II
0,3	0,3
° 	° 
TH <sub>max</sub> 4,00 m	TH <sub>max</sub> 6,00 m
FH <sub>max</sub> 9,00 m	TH <sub>min</sub> 5,50m
DN = 40° - 48°	DN <sub>max</sub> = 10°

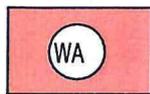
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)  
mit lfd. Nr.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 16 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH<sub>max</sub> 4,00 m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

TH<sub>min</sub> 5,50 m

Traufhöhe, als Mindestmaß über Bezugspunkt

FH<sub>max</sub> 9,00 m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

Par. 9 (1) 2 BauGB

Par. 22 u. 23 BauNVO

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

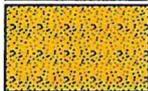
VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegleitgrün



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Einfahrt

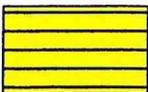


Geh- und Radweg / Havarieweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Par. 9 (1) 14 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Flächen für Ver- und Entsorgung



Abwasserpumpwerk



Regenwasserrückhaltebecken

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER  
LEITUNGEN

Par. 9 (1) 13 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen,  
unterirdische Leitung

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 (1) 15 BauGB



Grünfläche



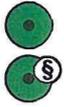
öffentliche Grünfläche



Parkanlage

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

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



Erhaltungsgebot für Bäume

nach §18 NatSchAG M-V geschützter Baum

Par. 9 (1) 25 b BauGB

Par. 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Par. 9 (1) 21 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 (4) BauNVO

Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst

Par. 9 (7) BauGB

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGE

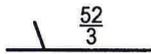
DN = 40°- 48°

Dachneigung, zulässig von 40° bis 48°

DN<sub>max</sub> = 10°

Dachneigung als Höchstmaß, hier maximal 10°

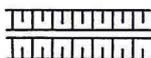
## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandener Zaun



vorhandene Böschung mit Grabenverlauf

\*26,34

Höhenangaben ü HN



Bemaßung in Metern



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Kennzeichnung von Wegen innerhalb Grünflächen

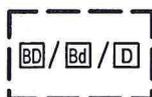


künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum



Müllbehältersammelplatz

## IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen



Bäume zum Anpflanzen,  
aus B-Plan Nr. 5.1 der Gemeinde Kalkhorst



Graben, Gewässer II. Ordnung Nr. 11:1:14/1/1/1

# VERFAHRENSVERMERKE

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

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Mit der Bekanntmachung wurde veröffentlicht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" Lokalausgabe Grevesmühlen am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 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

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den erneuten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

7. Der erneute Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung", Lokalausgabe Grevesmühlen am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

....., den

(Siegel)

.....

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 sowie über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 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) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 ist mit Ablauf des ..... (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

### **DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 FÜR DEN BEREICH ORTSMITTE ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE GEMÄSS § 10 und § 13a BAUGB**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 für den Bereich Ortsmitte zwischen Kirche und Neue Reihe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht, erlassen.

# TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5.2  
DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH IN KALKHORST  
FÜR DEN BEREICH „ORTSMITTE“ FÜR DEN BEREICH AN DER NEUEN REIHE  
IN KALKHORST GEMÄß § 13a BauGB

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird festgelegt, dass innerhalb der WA 3 und WA 4 Gebiete das zweite Vollgeschoss nur maximal 3/4 der Geschossfläche des ersten Vollgeschosses einnehmen darf.
- 2.2 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m in einer maximalen Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

### 5. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> vorzusehen.

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

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten.

### 7. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

### 8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.  
Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils.  
Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und für die festgesetzte Firsthöhe ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens.

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

### 1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

- 1.1 In den gestalterischen Festsetzungen für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von  $TH_{min}$  5,50 m und  $TH_{max}$  6,00 m ist das zweite Vollgeschoss als Staffelgeschoss herzustellen. Dabei sind die Außenwände des zweiten Vollgeschosses um mindestens 0,35 m in Bezug auf die Außenwand des ersten Vollgeschosses einzurücken.

## 2. DÄCHER

- 2.1 Die Dächer in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind nur mit roter Hartdacheindeckung zu decken. Edellengobierte und glasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- 2.2 Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 2.3 In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich auf das Hauptdach des Hauptgebäudes.
- 2.4 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.
- 2.5 Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder als bituminöse Dächer zulässig.

## 3. AUßENWÄNDE

- 3.1 Die Außenwände sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit Verblendmauerwerk mit roter Farbgebung (RAL-DESIGN-SYSTEM 040 60 50) und als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß, hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00), beige und creme (Farben der Farbtöne (=Farbreihen) des RAL-DESIGN-SYSTEMS 070 und 095 als Grundfarbe mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90) zulässig.
- 3.2 Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind die Außenwände als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß und hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00) zulässig.
- 3.3 Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind zur Akzentuierung abweichende Materialien und Farben als die vorgenannten zulässig. Somit ist dies nur auf einem geringen Anteil bis zu maximal 10 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

## 4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.
- 4.2 Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

## 5. BUßGELDVORSCHRIFT

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

## III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

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

- 1.1 Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.
- 1.2 Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als mittelkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise Hain-Buche (*Carpinus betulus*) und/oder Winter-Linde (*Tilia cordata* in Arten und Sorten), als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen.

### 2. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes parkartig zu entwickeln. Für Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anlage von teilversiegelten Wegen, Kommunikationsflächen und Wasserflächen ist zulässig.

## IV. HINWEISE

### 1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

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

Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 2. UMGANG MIT VORHANDENEN BODEN- UND BAUDENKMALEN

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Boden- sowie Baudenkmale vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden.

Mit „Bd“ werden Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Mit „BD“ werden im Plan Bodendenkmale gekennzeichnet, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann. Die Kirche östlich des Plangebietes ist als Baudenkmal bekannt.

## 3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

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

## 4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen übernommen.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

## 5. MUNITIONSFUNDE

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht

kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

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

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

## 7. ENTWICKLUNGSPFLEGE

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

## 8. BODENSCHUTZ

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

## 9. SCHUTZ VON VORHANDENEN GEHÖLZEN

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze ist die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920<sup>1</sup> „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie die RAS- LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ bei Baumaßnahmen zu gewähren und regelmäßig zu kontrollieren.

Zum Schutz von vorhandenen Bäumen ist der Wurzelbereich der Bäume von baulichen Anlagen freizuhalten. Als Wurzelbereich wird die Fläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen der Bäume zuzüglich 5,00 m, definiert.

## 10. ARTENSCHUTZ

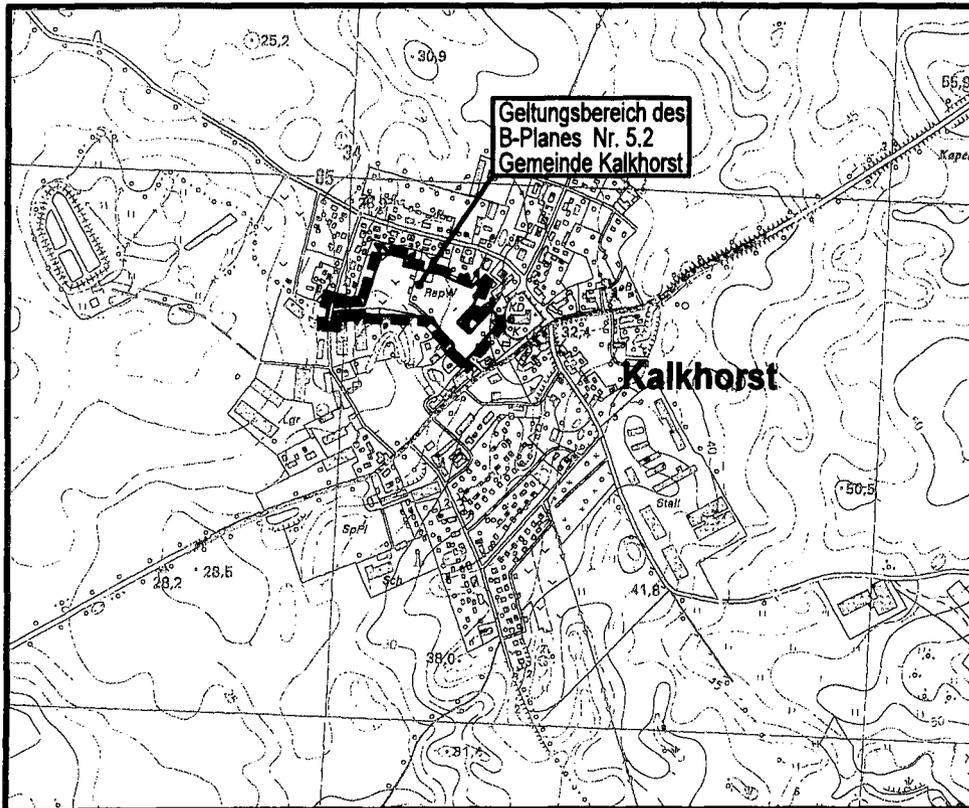
Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz der Fledermäuse müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor dem Eingriff von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden. Des Weiteren ist die Arbeitszeit auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Tiere (Dämmerung und Nacht) zu beschränken.

---

<sup>1</sup>Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2002-08) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)



## BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe  
im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>4</b>
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	4
1.2 Städtebauliches Konzept	4
<b>2. Allgemeines</b>	<b>7</b>
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.2 Kartengrundlage	7
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
2.4 Rechtsgrundlagen	8
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB</b>	<b>9</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>13</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	13
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	14
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	17
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	17
4.5 Flächennutzungsplan	17
4.6 Landschaftsplan	17
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>17</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
5.2 Naturräumlicher Bestand	18
5.3 Bestandsbeschreibung	18
<b>6. Planungsziele</b>	<b>19</b>
6.1 Planungsziel	19
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>20</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	21
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
7.4 Größe der Baugrundstücke	22

**Planungsbüro Mahnel**  
Rudolf-Braßschald-Str. 11 Tel. 03981/7105-0  
29036 Grevesmühlen Fax 03981/7105-00

Planungsstand: 21. Mai 2014  
**ERNEUTER ENTWURF**

7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
7.7	Verkehrsflächen	23
7.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung	24
7.9	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	24
7.10	Höhenlage	25
7.11	Immissionsschutz	25
7.12	Waldabstand	26
7.13	Flächennutzungen	26
7.14	Darstellungen ohne Normcharakter	26
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>26</b>
8.1	Baukörperausbildung	26
8.2	Dächer	27
8.3	Außenwände	27
8.4	Sonstige Festsetzungen	28
8.5	Bußgeldvorschrift	28
<b>9.</b>	<b>Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>28</b>
9.1	Grünflächen	28
9.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>29</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>40</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>40</b>
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	40
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	42
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	44
12.4	Energieversorgung	45
12.5	Gasversorgung	46
12.6	Telekommunikation	46
12.7	Abfallentsorgung	47
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>47</b>
<b>14.</b>	<b>Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>48</b>
<b>15.</b>	<b>Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>48</b>
15.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	48
15.2	Umgang mit vorhandenen Boden- und Baudenkmalen	49
15.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	49
15.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	49

15.5	Munitionsfunde	50
15.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungsmaßnahmen	50
15.7	Entwicklungspflege	50
15.8	Bodenschutz	50
15.9	Schutz von vorhandenen Gehölzen	50
15.10	Artenschutz	50

**TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange** **52**

<b>1.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)</b>	<b>52</b>
<b>2.</b>	<b>Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume</b>	<b>64</b>

**TEIL 3 Ausfertigung** **65**

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>65</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>65</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

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

#### **1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst**

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt 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.

Neben Kalkhorst gehören die Ortsteile Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen, Borkenhagen, Eimendorst, Brook und Warnkenhagen zur Gemeinde. Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha. In der Gemeinde leben 1.809 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2012, Quelle: Statistisches Landesamt MV).

#### **1.2 Städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Fortführung ihrer positiven baulichen Entwicklung in der Gemeinde. Bisher war die neue Bebauung überwiegend im Ortsteil Groß Schwansee erfolgt.

Nunmehr hat die Gemeinde Kalkhorst Vorbereitungen für eine Bebauung im Bereich "Ortsmitte" in der Ortslage Kalkhorst geschaffen. Städtebauliche Missstände, wie ehemals noch vorhandene landwirtschaftliche Anlagen, wurden umfangreich beseitigt. Die Gemeinde hat begonnen, ihren Dorfpark zu entwickeln. Ein Miniaturpark wird im Zuge der touristischen Infrastruktur betrieben.

Daneben ergeben sich Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung, die die Gemeinde Kalkhorst bereits im Rahmenplan entsprechend dargestellt hatte. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes am westlichen Ortsrand wird eine gemischte Bebauungs- und Nutzungsstruktur favorisiert und angestrebt.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 5 in der Ortslage Kalkhorst auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt in drei Teilbereichen. Die Teilbereiche 5.1 und 5.3 beziehen sich auf Flächen, die bereits überwiegend über eine verkehrliche Erschließung verfügen. Auch die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind ohne erhebliche Aufwendungen herstellbar. Leitungstrassen als Anschlusspunkte liegen vor. Die Ergänzung vorhandener städtebaulicher Strukturen im Ortszentrum von Kalkhorst ist beabsichtigt.

Mit dem Teilbereich 5.2 ist die Erschließung einer derzeit unbebauten Fläche vorgesehen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches waren ursprünglich teilweise mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut. Die Gemeinde hat im Zuge ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung diese Anlagen rückgebaut. Im Plangebiet ist die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen und neuer Ver-

und Entsorgungsanlagen notwendig, um eine Bebauung zu realisieren. Die Bebauung soll entlang einer neuen Erschließungsstraße erfolgen. Ursprüngliche Konzepte sahen den Bau einer Wendeanlage vor. Mit dem Entwurf war es vorgesehen, von der Dorfmitte eine Anbindung an die Neue Reihe zu entwickeln. Während des Verfahrens wurden jedoch technische Belange in Bezug auf die Erschließung geltend gemacht, die wieder den Bau einer Wendeanlage bedingen. Die Erschließung für den Verkehr erfolgt aus östlicher Richtung von der Straße Am Ring; eine Durchquerung des Plangebietes von der Straße Am Ring bis zur Neuen Reihe soll nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 ist die Gestaltung des Bereiches um die Kirche mit einer ergänzenden Wohnbebauung Ziel der Gemeinde. Eine Grünfläche schafft eine Pufferfläche zwischen vorhandener Bebauung entlang der Friedensstraße und der neuen Bebauung. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist hier vorgesehen. Straßenbegleitend werden am Kirchweg Möglichkeiten für eine Neubebauung geschaffen.

Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 5.3 ist abgeschlossen. Insbesondere die Schallschutzproblematik ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 beachtet und bearbeitet worden.

Nunmehr ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung der Flächen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5.2 vorgesehen. Der Bereich zwischen Neuer Reihe, Straße der Jugend, Kirche und Dorfpark soll baulich neu gestaltet und städtebaulich arrondiert werden. Auf der Fläche waren im östlichen Bereich ursprünglich auch landwirtschaftlich genutzte Anlagen vorhanden, die durch die Gemeinde zurückgebaut wurden.

Ursprüngliche Zielsetzungen und Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 5.3 sind in angrenzenden Bereichen anzupassen. Die ursprünglich lediglich vorgesehene Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Neuen Reihe und dem Park wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.2 durch die Erschließungsstraße, die von der Straße Am Ring bis auf die Straße Neue Reihe führt, ersetzt. Auf Grund von Belangen, die während des Planverfahrens geltend gemacht wurden, kehrt die Gemeinde jedoch wieder zur Ausgangsvariante zurück und verfolgt als Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Neuen Reihe eine Geh- und Radwegeverbindung. Im angrenzenden Bereich an der Straße Am Ring soll die Möglichkeit zur Regenwasserrückhaltung planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5.2 wird um diese Flächen mit dem erneuten Entwurf erweitert. Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5.1 für den mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 überdeckten Bereich werden durch die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ersetzt.

Für den Bereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 5.2 soll an die Verkehrs- und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 5.1, an der Straße Am Ring, angebunden werden. Im Plangebiet Nr. 5.2 ist eine Wendeanlage für die Kraftfahrzeuge vorgesehen, so dass zwischen der Straße Am Ring und der Neuen Reihe lediglich die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant ist. Die Erschließungsanlagen sind neu herzustellen, so dass Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen werden. Die für Kalkhorst typische Bebauungsstruktur soll im östlichen Teil des Plangebietes fortgesetzt

werden. Um ökologische Bauweisen und modernes Bauen zuzulassen, werden anderslautende Festsetzungen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen, so dass hier auch Gebäude mit Staffelgeschoss zulässig sind.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 für das Gebiet an der Neuen Reihe ist die Überprüfung der Auswirkungen gewerblicher Unternehmen in der Nachbarschaft erfolgt, um rechtssichere Festsetzungen für die Bebauung zu treffen. Damit wurden auch die Nachweise erbracht, dass weiter entfernt liegende Bebauung ausreichend vor Schall von den gewerblichen Unternehmen geschützt ist.

Durch die Bereitstellung von Bauflächen innerhalb der Ortslage auf ursprünglich im östlichen Bereich bereits anthropogen genutzten Flächen - hier standen landwirtschaftliche Anlagen - sollen Flächen im Außenbereich geschützt werden. Bereits zu früherem Zeitpunkt bebauten Flächen - Aufnahmen der historischen Situation dokumentieren dies - sollen im Sinne des sparsamen Umganges von Grund und Boden für eine Bebauung und Neugestaltung genutzt werden. Die integrierte örtliche Lage wird als Vorteil für zukünftige Einwohner und gewerbliche Nutzer gesehen. Durch Festsetzungen wird darauf geachtet, dass der Störungsgrad von West nach Ost abnimmt.

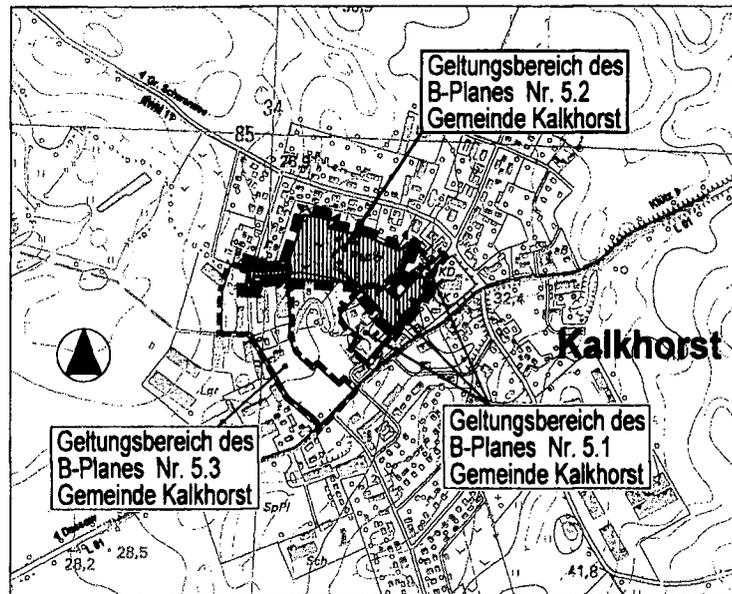


Abb. 1: Übersicht über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5.1, 5.2, 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (unmaßstäblich)

## 2. Allgemeines

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.2 in Kalkhorst befindet sich westlich der Kirche und wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der "Straße der Jugend" (Kreisstraße NWM 1)
- im Osten durch die Grundstücke westlich der Straße "Am Ring" und die Grundstücke westlich der Friedensstraße,
- im Süden durch den Park (Miniaturenpark),
- im Westen durch die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der Straße "Neue Reihe".

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert im Osten eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.1 der Gemeinde Kalkhorst. Im Bebauungsplan Nr. 5.1 ist die überlagerte Teilfläche als Straßenverkehrsfläche sowie als Grünfläche festgesetzt. Die Gemeinde hat die Teilfläche einbezogen, um eine Möglichkeit für die Regenrückhaltung planungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert im Westen eine kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst. Im Bebauungsplan Nr. 5.3 ist die überlagerte Teilfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" und als Verkehrsgrün festgesetzt. Im Anschlussbereich an die "Neue Reihe" wird zu einem sehr geringen Teil das MI-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 beansprucht, da die geplante Erschließungsstraße eine größere Breite als der dort geplante Geh- und Radweg erfordert. Die Gemeinde hat die Teilfläche einbezogen, um die Anbindung an die Straße Neue Reihe planungsrechtlich anzupassen.

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile von Grundstücken an der Straße der Jugend planungsrechtlich ermöglicht werden soll, wurden die Flächen, die auf den Grundstücken mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wurden, in den Geltungsbereich miteinbezogen. Gleichfalls wird hier die Umverlegung einer Leitung zur Niederschlagsentwässerung planungsrechtlich gesichert.

### 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Vermessungskarte (Lage- und Höhenplan) im Maßstab 1 : 1.000, erstellt durch die ÖbVI. Holst und Krämer mit dem Höhenbezug HN 76 vom 30. August 2013.

### 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung gemäß § 2a BauGB, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beige-fügt.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

### 2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gelten darüber hinaus folgende Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 2154).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes M-V zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324).
- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187)
- AbfZustVO MV - Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung - AbfZustVO MV) vom 15. Juni 2012 (GVOBl. M-V 2012, S. 240), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2012 (GVOBl. M-V S. 576)
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 S. 530 ff).

### 3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Kalkhorst hatte bereits Ende der 1990er Jahre den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

In der weiteren Entwicklung hat die Gemeinde Kalkhorst ihre Zielsetzungen für die Bereiche der Ortslage präzisiert. Mit dem Rahmenplan der Gemeinde Kalkhorst wurden Entwicklungstendenzen aufgezeigt. Nunmehr beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst, die aufgezeigten Entwicklungen durch die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung zu realisieren.

Für die Vorbereitung von Vorhaben auf Flächen östlich der Neuen Reihe wurde die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes durch die Gemeinde Kalkhorst

durchgeführt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind östlich der Neuen Reihe Wohnbauflächen dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur umfassenden Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander - erforderlich.

Das Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist es, Festsetzungen zu treffen, die eine städtebaulich ausgewogene Entwicklung zulassen und gegenseitige Nutzungsansprüche berücksichtigen.

Die Gemeinde führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nach § 13a BauGB durch. Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbar-machung von Flächen und zur Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innen-entwicklung aufgestellt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden ehemals teilweise, im Osten, durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Diese wurden zurückgebaut. Die Flächen sollen nunmehr zur arrondierenden Bebauung innerhalb des Ortszentrums von Kalkhorst planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Neuen Reihe bzw. an der Straße der Jugend. Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an geplante Grundstücksgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 und im Süden an den Park von Kalkhorst (Miniaturenpark). Der innerörtliche Park in der Ortslage Kalkhorst ist im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5.2 (in Aufstellung) und die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 5.3 befinden sich in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Die Flächen der Bebauungspläne waren ursprünglich zum Teil großflächig mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallanlagen und Lagerhallen bebaut. Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dieser Bebauungspläne wurden zusammen betrachtet (Zusammenstellung siehe nachfolgende Tabelle) und umfassen in der Summe weniger als 20.000 m².

Bei der Betrachtung der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB müsste der Bebauungsplan Nr. 5.1 jedoch nicht berücksichtigt werden, da dieser nicht im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 im Verfahren nach § 13a BauGB wird geprüft.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 (Stand: Aufstellungsbeschluss) befinden sich südlich der Friedensstraße, südlich der o.g. Bebauungspläne und sind zum Teil mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Die Friedensstraße stellt als Landesstraße eine starke Zäsur zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 und Nr. 14 dar. Lage und Art der Bebauung lassen generell keinen Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 und dem Bebauungsplan Nr. 14 erkennen.

Eine Einbeziehung in die Betrachtungen zum Nachweis der Grundflächen erfolgt somit nicht, da der Bebauungsplan Nr. 14 nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan steht.

1	2	3	4
Flächennutzung	Flächengröße Baugebiet	festgesetzte maximale GRZ*	Grundfläche (Sp 2xSp 3) in m²
<b>B 5.1 Wohnbauflächen (kein Verfahren nach §13 a BauGB) (Rechtskraft seit Feb. 2008)</b>	<b>6.650,0 m²</b>		<b>1.063</b>
WA1-Gebiet	1.506	0,2	301
WA2-Gebiet	1.940	0,25	388
WA3-Gebiet	1.718	0,3	151
WA4-Gebiet	1.486	0,15	223
<b>B 5.2 Wohnbauflächen (in Aufstellung befindlich nach §13 a BauGB)</b>	<b>14.281,4 m²</b>		<b>4.284</b>
WA1-Gebiet	6.423,3 m²	0,3	1.927
WA2-Gebiet	1.998,4 m²	0,3	600
WA3-Gebiet	3.977,9 m²	0,3	1.193
WA4-Gebiet	1.881,8 m²	0,3	564
<b>B 5.3 Misch- und Gewerbegebiete (aufgestellt im Verfahren nach § 13a BauGB) (Rechtskraft seit Okt. 2011)</b>	<b>18.714 m²</b>		<b>6.275</b>
Mischgebiet	14.310	0,3	4.293
eingeschränktes Gewerbe	4.404	0,45	1.982
		<b>gesamt</b>	<b>11.622</b>

Da die zulässige Grundfläche, welche für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB maßgeblich ist, weniger als 20.000 m² beträgt, ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht vorzunehmen (dieses nur im Fall, wenn die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² beträgt).

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

- Es besteht das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs. Daher wird die Planung als Maßnahme der Nachnutzung und Innenentwicklung angesehen.
- Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bauflächen dargestellt.
- Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die Umgebung ist anthropogen vorgeprägt und war ursprünglich bereits bebaut. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Es handelt sich um eine Nachnutzung ursprünglich bereits bebauter Flächen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist somit nicht erforderlich.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotop sind vom Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das weiter östlich befindliche, gesetzlich geschützte Kleingewässer sind nicht zu erwarten. Sofern das Gewässer für Löschwasserzwecke in Anspruch genommen werden soll, ist ggf. eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu führen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Auch auf europäische Natura 2000-Schutzgebiete hat das Vorhaben keinen Einfluss.
- Hinsichtlich von Beeinträchtigungen durch westlich des Bebauungsplangebietes befindlichen Betrieben durch Gewerbe- und Anlagelärm wurden Untersuchungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 durchgeführt. Danach führt der Gewerbe- und Anlagenlärm, der von der Betriebsstätte der NORICA ausgeht, bereits im Bestand zu Überschreitungen der zulässigen Werte. Eine Reduzierung der Emissionen am Emissionsort um 10 dB(A) ist erforderlich, um für die bereits bestehende Bebauung an der Neuen Reihe gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse auch für die im Bebauungsplan Nr. 5.2 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gesichert. Die Auswirkungen vom Verkehr von öffentlichen Straßen sind derzeit bereits als nicht erheblich einzuschätzen.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Zur Beurteilung des Plangebietes wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. (für

Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (LK NWM) für den Bereich „Ortsmitte“ Bereich an der Neuen Reihe, Potenzialabschätzung/Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, September 2011(Bauer).

- Arten des Anhang IV der FFH-RL werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.
- Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht durch die vorliegende Planung zu erwarten.
- Der vorliegende Bebauungsplan begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG.

Aufgrund der Lage und Größe des Standortes, welcher ehemals mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut war, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes außerhalb des Plangebietes sind in Bezug auf die bisher bereits vorhandenen und in der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5.3 beurteilten Immissionsorte um 10 dB(A) zu reduzieren; damit würden auch gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes gewährleistet sein.

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

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

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

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

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

Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie zum FFH-Gebiet.

#### 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

##### RREP 3.1.1 Ländliche Räume

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

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkkniederung“ 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 sol-

len, 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.

#### **Landesplanerische Stellungnahme**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 18. November 2013 mit, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 5.2 nicht entgegen.

Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Ge-

meindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und vor allem entlang der Küste teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5.2 werden Flächen innerhalb der Ortslage Kalkhorst in Anspruch genommen, auf denen teilweise leerstehende landwirtschaftliche Gebäude vorhanden waren. Somit kann durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM).

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

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt.

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

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

Für den Ort Kalkhorst ist im GLRP WM mit weiteren Orten aufgeführt, dass die wertvollen Ortsansichten und Baudenkmale für das Landschaftsbilderleben zu erhalten sind.

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

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

Maßgeblich zur Beurteilung ist der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst. Die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gilt als Grundlage (wirksam seit 4. September 2012). Die Planziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5.2 stimmen mit den Darstellungen in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan gilt unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weder eine Änderung noch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich.

#### **4.6 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan im Bereich der Gemeinde Kalkhorst liegt nicht vor.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortslage Kalkhorst. Das Plangebiet grenzt im Norden und im Westen an rückwärtige Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Neuen Reihe und an der Straße der Jugend an. Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1 an und überplant teilweise Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5.1. Im südlichen Bereich schließt sich der Dorfpark (mit Anteilen des

Miniaturoparks der Gemeinde Kalkhorst) an. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches waren im östlichen Teil ursprünglich mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut. Hier war eine anthropogene Nutzung vorhanden. Die Gemeinde hat im Zuge ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Flächen rückgebaut. Die westlich im Plangebiet gelegenen Flächen stellen sich als Wiesenflächen mit geringem Anteil an Gehölzen dar. Die Erschließung der Fläche ist von sich aus nicht gesichert.

Die Bebauung in der Umgebung ist im wesentlichen durch Kleinsiedlungshäuser, die eingeschossig mit einem Steildach versehen sind, geprägt. Die Grundstücke verfügen über größere Gartenflächen, die einem Kleinsiedlungscharakter entsprechen. Im östlichen Bereich befindet sich der historische Teil von Kalkhorst mit der Kirche und dem Gemeindehaus. Letzteres ist zweigeschossig mit einem Steildach.

## 5.2 Naturräumlicher Bestand

### Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Ortsteil Kalkhorst der Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ im Übergang zur Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Im Gemeindebereich herrschen die Bodenarten Lehm und sandiger Lehm über Geschiebemergel vor.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 24 m im Westen und ca. 30 m über NN im Osten des Plangebietes vor.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage von Kalkhorst.

## 5.3 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Kalkhorst und wird durch Siedlungsflächen umgrenzt. Nördlich, östlich und westlich bestimmt Doppelhausbebauung (OEL) mit angrenzenden Gartenflächen (PGN und PGZ) den Bestand. Südlich befindet sich eine innerörtliche Parkanlage mit jüngerem und älterem Baumbestand, Wasserflächen und Strauchflächen (PPR).

Das Plangebiet wird im Westen über einen Anschluss an die Straße Neue Reihe (OVL) und im Osten über die Einmündung in die Straße „Am Ring“ (OVL) erschlossen. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein unbefestigter Weg (OVD), der den Übergang zum weiter südlich liegenden Park (PPR) von Kalkhorst bildet. Unmittelbar südlich wird der Weg bereichsweise durch eine Hain-Buchen-Reihe (§18 NatSchAG M-V) begleitet.

Die Bereiche nördlich des Weges sind maßgeblich als Rasenflächen (PER) ausgebildet und werden intensiv gepflegt. Diese Flächen waren ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut bzw. sie wurden im westlichen Teilbereich als Kleingärten genutzt. Bereichsweise haben sich im Randbereich dieser Flächen Gehölze entwickelt (BBJ-BBA) die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Teilbereiche werden auch als Lager für Natursteine (OSD) genutzt. Weiterhin haben sich im Bereich der vorhandenen Gehölze sowie im Übergangsbereich

reich zu den privaten Gärten auch Brachflächen entwickelt (OBD). Die sind teilweise durch anthropogene Ablagerungen gekennzeichnet sind.

Die Abkürzungen wurden gemäß der "Anleitung für die Kartierung von Biotop-typen und FFH-Lebensraumtypen in M-V", Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2, verwendet:

- OEL - lockeres Einzelhausgebiet,
- PGN - Nutzgarten und PGZ - Ziergarten,
- PPR - strukturreiche, ältere Parkanlage,
- OVL - Straße,
- OVD - Pfad, Rad- und Fußweg,
- PER - Artenarmer Zierrasen,
- BBJ - jüngerer Einzelbaum und BBA - älterer Einzelbaum,
- OSD - Müll- und Bauschuttdeponie,
- OBD - Brachfläche der Dorfgebiete.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht in einem Verfahren zur Neu-regelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaft-anpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes.

## 6. Planungsziele

### 6.1 Planungsziel

#### Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Planerisches Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 für den Bereich der Ortsmitte in Kalkhorst Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Es ist vorgesehen, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Westlich/ südwestlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 schließt sich der Bebauungsplan Nr. 5.3 an, der Mischgebiete unterschiedlicher Festsetzungsart enthält - im östlichen Teil Mischgebiete mit einem Wohnanteil und im westlichen Teil Mischgebiete mit dem gewerblichen Anteil. Daran schließt sich der für das Immissionsverhalten zu berücksichtigende landwirtschaftliche Betrieb an. Beurteilt wurden die Auswirkungen des Landwirtschaftsbetriebes auf die vorhandene und geplante Bebauung. Die weiteren unmittelbar an der Neuen Reihe gelegenen gewerblichen Betriebe wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen beachtet und in dem Gliederungspunkt Immissionsschutz der Begründung bewertet (unter Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst).

Innerhalb der Ortslage wurden leerstehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude zurückgebaut. Ziel für diesen Bereich ist eine städtebauliche Verdichtung durch eine ortstypische Neubebauung. Durch Realisierung der Vorhaben soll der zentrale Bereich in der Ortslage Kalkhorst aufgewertet werden.

Die Festsetzungen zu Grundstücken und überbaubaren Flächen werden so gestaltet, dass variable Ausnutzungen möglich sind und keine zu enge Vorgabe für zukünftige Entwicklungen festgelegt wird.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ist möglich, da der Übergang zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben durch angrenzende Mischgebiete allmählich gewährleistet ist.

Die Gemeinde sieht im Plangebiet eine lockere und insbesondere im östlichen Teil eine ortstypische Bebauung vor. Es ist jeweils eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Die Bebauung im westlichen Bereich darf zweigeschossig auch mit Gebäuden mit Staffelgeschoss, somit in moderner Bauweise erfolgen. Der Übergang zum Park wird durch die Grünfläche, die zwischen der Erschließungsstraße und dem Park (Miniaturpark) vorgesehen ist, gebildet. Somit ist der weiche Übergang zum Park durch Umsetzung der Zielsetzungen gegeben.

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes und für die geordnete Ver- und Entsorgung sind neue Anlagen herzustellen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es das Ziel der Gemeinde, die fußläufigen Verbindungen aus dem Gebiet zum Park sowie in östliche und westliche Richtung zu ermöglichen. Die Voraussetzungen werden durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie den festgesetzten Geh- und Radweg und den Park gegeben. Mit der Planung war es mit dem Entwurf noch vorgesehen, die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5.3, der von der neuen Reihe zum Park eine Geh- und Radwegeverbindung vorsah, zugunsten einer Verkehrsfläche und damit Durchquerung auch für Kraftfahrzeuge, zu ändern. Maßgeblich unter Berücksichtigung technischer Belange, die während des Planverfahrens hervorgebracht wurden, ändert die Gemeinde jedoch das Konzept zur verkehrlichen Erschließung, so dass das Plangebiet von Osten her für den Verkehr erreichbar ist und im Plangebiet eine Wendeanlage vorgesehen wird. Eine Verbindung zur Straße Neue Reihe soll nach wie vor nur über einen Geh- und Radweg möglich sein. Der verrohrte Graben (in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Waltensteingraben-Küste“) wird berücksichtigt.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### **"Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig."

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht vorgesehen und sollen von vornherein ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels und der Lage des Gebietes ist es vorgesehen, nur die allgemein zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen.

Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis Nr. 5 wird die Ansiedlung innerhalb des Plangebietes auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges nicht verfolgt. Die Gemeinde erachtet den Standort hierfür nicht als geeignet. Daher werden diese Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Traufhöhe ( $TH_{max}$  bzw.  $TH_{min}$ ),
- der maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{max}$ ),
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Als textliche Festsetzung wird formuliert:

"Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird festgelegt, dass innerhalb der WA 3 und WA 4 Gebiete das zweite Vollgeschoss nur maximal 3/4 der Geschossfläche des ersten Vollgeschosses einnehmen darf.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm."

Für WA 1 und WA 2

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0,3,
- der maximal zulässigen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) = 4,00 m,
- der maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) = 9,00 m,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 2.

Für WA 3 und WA 4

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0,3,
- der maximal zulässigen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) = 6,00 m,
- der Traufhöhe ( $TH_{min}$ ) als Mindestmaß = 5,50 m,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 2.

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 wird die Grundflächenzahl von 0,3 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit 2 jeweils einheitlich als Höchstmaß festgesetzt. Hiermit wird die geplanten Art der Bebauung und Nutzung unter Beachtung der im Wesentlichen im Ort vorherrschenden Bebauungsdichte berücksichtigt.

Es wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Eine dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende und der vorhandenen Siedlung angepasste Bebauung wird vorbereitet.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden unterschiedliche Festsetzungen für die Höhenentwicklung getroffen. Für die WA 1 und WA 2 ist die Bebauung in Anlehnung an traditionelle Bauformen an der Dorfkirche geplant, somit wird eine maximal zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe entsprechend festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe sowie zur Geschossigkeit entsprechen den im Ort typischen Ausnutzungskriterien. Bei Wohngebäuden wird für diesen Bereich darauf orientiert, Gebäude mit einem Steildach zu errichten.

In den festgesetzten WA 3 und WA 4 soll eine moderne Bebauung abweichend von den traditionellen Bauformen ermöglicht werden, so dass hier entsprechende Festsetzungen getroffen wurden.

Die Ausbildung einer Attika ist denkbar, jedoch sollen keine Dachterrassen ausgebildet werden (keine Aufenthaltsbereiche).

Mit den Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden Voraussetzungen für die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden, wobei das 2. Geschoss ein Staffelgeschoss ist, geschaffen.

Anstelle der Bebauung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wird hiermit die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht, wobei das zweite Geschoss ein Staffelgeschoss sein soll. Der Maßstab der Höhenentwicklung auf Grund der örtlich vorhandenen Bebauung bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 für die Bebauung in den WA 1, 2, 5 wird aufgegriffen und aufgrund der geänderten Planungsziele angepasst. Es besteht das Planungsziel, in den WA 4, 5 zweigeschossige Gebäude inklusive Staffelgeschoss zu errichten. Somit wurde auch eine Traufhöhe als Mindestmaß festgesetzt.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

In allen WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

"Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m in einer maximalen Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig."

Die Festsetzungen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen und sollen eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern i.d.R. straßenbegleitend ermöglichen. In Kombination mit der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus soll dieses Ziel erreicht werden. Die Baugrenzen wurden als Baufenster mit einer Tiefe von ca. 15m und mit einem Abstand von ca. 5m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Weiterhin bleibt genügend Spielraum für die Parzellierung der Grundstücke.

### 7.4 Größe der Baugrundstücke

"Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> vorzusehen."

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit der zulässigen Mindestgrundstücksgröße beschäftigt. Ziel der Gemeinde ist es, eine zu starke Überbauung auszuschließen und eine Grundlage für die zukünftige Parzellierung zu legen. Die Mindestgrundstücksgröße wird deshalb mit 550 m<sup>2</sup> festgelegt.

Zunächst war mit dem Entwurf eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt und für einzelne Grundstücke sollte ausnahmsweise eine 10%ige Ab-

weichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein soll. Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung wurde die textliche Festsetzung präzisiert, um eine klare und eindeutige Festsetzung zu formulieren.

### 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

"Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten."

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen zwischen Hauptgebäude und Straße wird ausgeschlossen, um den Straßenraum durch diese Anlagen nicht optisch einzuengen. Darüber hinaus besteht somit die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten, um positiven Einfluss auf den Straßenraum in diesem zentralen Bereich zu nehmen.

### 7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

"Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen begrenzt."

Die Zahl der Wohneinheiten soll durch diese Festsetzung begrenzt werden. Mit dieser Festsetzung sollen zu große Wohngebäude ausgeschlossen werden. Hiermit wird die geplanten Art der Bebauung und Nutzung unter Beachtung der im Wesentlichen im Ort vorherrschenden Bebauungsdichte berücksichtigt.

### 7.7 Verkehrsflächen

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes hat die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Straßenverkehrsfläche (Neue Reihe)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V (Planstraße A und Am Ring),
- Geh- und Radweg/ Havarieweg.

Die Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Die Straße "Neue Reihe" ist bereits vorhanden. Der festgesetzte Geh- und Radweg/ Havarieweg schließt an die "Neue Reihe" an. Die "Neue Reihe" wird im Anschlusspunkt mit der vorliegenden Bauleitplanung als Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Der Geh- und Radweg soll auch zur Erreichbarkeit des Abwasserpumpwerkes genutzt werden.

Die geplante Erschließungsstraße (Planstraße A) soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die Gemeinde verleiht ihrer Planungsabsicht Ausdruck, indem sie bereits eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festsetzt.

Die Straßenaufsicht, Landkreis Nordwestmecklenburg, hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf darauf hingewiesen, dass für die zu planenden Straßen die Ausbreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 einzuhalten sind. Maste der Straßen-

beleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße anzuordnen.

Die technische Planung wurde bereits parallel zur Aufstellung der Bauleitplanung vorangetrieben und fand entsprechend bei den Planunterlagen Berücksichtigung.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG M-V der Straßenaufsichtsbehörde in 3facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Die Festlegung der amtlichen Beschilderung erfolgt entsprechend dem verkehrsrechtlichen Antragsverfahren (§ 45 Abs. 3 Straßenverkehrsordnung). Die Antragstellung soll entsprechende Detailpläne, Verkehrszeichen- und Markierungsplan, enthalten und erfolgt außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung im Rahmen der technischen Planung.

## 7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

### Regenwasserrückhaltebecken

Gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung (sh. Pkt. 12.2 "Oberflächenwasserbeseitigung" dieser Begründung) ist im Plangebiet eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung planungsrechtlich zu sichern. Das bislang vorhandene Regenwassersickerbecken westlich der Straße Am Ring ist umzuverlegen. Die Fläche östlich der Straße Am Ring wird als Standort mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gesichert.

### Abwasserpumpwerk

Im Bebauungsplan ist ein Standort für ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk im westlichen Plangebiet festzusetzen (hierzu auch sh. Pkt. 12.1 "Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung" dieser Begründung). Daher trifft die Gemeinde die Festsetzung der Entsorgungsfläche "Abwasserpumpwerk" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

## 7.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

In der Planzeichnung - Teil A des vorliegenden Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten Anlieger und Ver- und Entsorgung,
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgung (Regenwasser-/ Schmutzwasser).

Die Festsetzungen wurden zu verschiedenen Zwecken innerhalb des Plangebietes getroffen. Erfolgt die Festsetzung zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgung, so ist hier eine Befahrung der Fahrzeuge für die Abfallentsorgung nicht eingeschlossen. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereit zu stellen.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in

der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung. Gemäß § 4 Landesbauordnung M-V muss die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert sein, d.h. sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und der Grundstückseigentümer nicht zugleich auch Miteigentümer des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechts belasteten Grundstücks ist, muss das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

## 7.10 Höhenlage

"Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und für die festgesetzte Firsthöhe ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens."

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

Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt.

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

Auf Grund einer Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.2 verzichtet die Gemeinde künftig auf die Formulierung zur Ausnahme von Festsetzungen zur Höhenlage, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

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

## 7.11 Immissionsschutz

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu sichern. Auf Grund der innerörtlichen Lage und der Nutzungen in der Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, dass Beeinträchtigungen vorliegen, welche diesbezügliche Festsetzungen erfordern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert

werden können. Einschränkungen wurden für den Landwirtschaftsbetrieb Firma NORICA getroffen und vereinbart.

#### 7.12 Waldabstand

Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V ist im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Forstamt teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf mit, dass sich Wald i.S. des LWaldG M-V in einer größeren Entfernung als 30m zu baulichen Anlagen befindet. Anforderungen an den Waldschutz ergeben sich somit nicht.

#### 7.13 Flächennutzungen

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches,
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

#### 7.14 Darstellungen ohne Normcharakter

Unter anderem werden künftig fortfallende Bäume gekennzeichnet. Es handelt sich hier um Bäume, die gesetzlich gemäß § 18 NatSchAG geschützt sind. Ein begründeter Antrag zum Fortfall der Bäume wird während des Planverfahrens gestellt.

### 8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Kalkhorst hat bereits eine Ortsgestaltungssatzung. Eine Überarbeitung dieser wird derzeit vorgenommen.

Für die geplanten Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes soll diese jedoch auch zukünftig nicht gelten. Für den Bebauungsplan gelten eigenständige Festsetzungen zur Ortsgestaltung; die Ortsgestaltungssatzung gilt für diesen Bereich nicht.

Die Gemeinde Kalkhorst macht davon Gebrauch davon, Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Die nachfolgenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden auf der Grundlage der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst getroffen.

#### 8.1 Baukörperausbildung

"In den gestalterischen Festsetzungen für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von  $TH_{\min}$  5,50 m und  $TH_{\max}$  6,00 m ist das zweite Vollgeschoss als Staffelgeschoss herzustellen. Dabei sind die Außenwände des zweiten Vollgeschosses um mindestens 0,35 m in Bezug auf die Außenwand des ersten Vollgeschosses einzurücken."

Die Festsetzung betrifft die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4. In den festgesetzten WA 3 und WA 4 soll eine moderne Bebauung abweichend von den traditionellen Bauformen ermöglicht werden.

#### 8.2 Dächer

"Die Dächer in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind nur mit roter Hartdacheindeckung zu decken. Edeldengobierte und glasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich auf das Hauptdach des Hauptgebäudes.

Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder als bituminöse Dächer zulässig."

In den festgesetzten WA 3 und WA 4 soll eine moderne Bebauung abweichend von der traditionellen regionaltypischen Bauweise, auf welche in den WA 1 und WA 2 Bezug genommen wird, ermöglicht werden.

Die Festsetzung zum Dachüberstand gilt für das gesamte Plangebiet.

Die Festsetzung zu den Dächern im WA 3 und WA 4 ist als ausschließliche Festsetzung zu sehen, nicht als Ergänzung zur Festsetzung 2.1.

#### 8.3 Außenwände

"Die Außenwände sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit Verblendmauerwerk mit roter Farbgebung (RAL-DESIGN-SYSTEM 040 60 50) und als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß, hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00), beige und creme (Farben der Farbtöne (=Farbreihen) des RAL-DESIGN-SYSTEMS 070 und 095 als Grundfarbe mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90) zulässig.

Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind die Außenwände als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß und hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00) zulässig.

Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind zur Akzentuierung abweichende Materialien und Farben als die vorgenannten zulässig. Somit ist dies nur auf einem geringen Anteil bis zu maximal 10 % der Gesamtfassadenfläche zulässig."

Die Festsetzung zur Außenwandgestaltung basieren auf den grundsätzlichen Überlegungen der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung. Dem städtebaulichen Konzept folgend, werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete

WA 1 und WA 2 Festsetzungen getroffen, die auf der traditionellen regionaltypischen Bauweise beruhen. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 werden hinsichtlich einer modernen Bauweise geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß und grau zulässig. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Akzentuierungen wurde während des Planverfahrens präzisiert.

#### 8.4 Sonstige Festsetzungen

"Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind."

Um das Ortsbild für die Gemeinde positiv zu beeinflussen, werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Abfallbehältern getroffen.

#### 8.5 Bußgeldvorschrift

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

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

### 9. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

#### 9.1 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Hierzu wurde als textliche Festsetzung formuliert:

"Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes parkartig zu entwickeln. Für Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anlage von teilversiegelten Wegen und Kommunikationsflächen ist zulässig."

Grünflächen werden festgesetzt, um einen weichen Übergang zum Park zu gestalten. Es ist das Ziel, keine vollständig straßenbegleitende Bebauungsstruktur zu realisieren. Von der Erschließungsfläche des Plangebietes sollen Blickbeziehungen zum Park und auch Wegebeziehungen zum Park möglich sein. Um

einen geöffneten Raum zu gestalten, werden wenigstens 20 m Breite als erforderlich angesehen. Somit ist eine Integration des Baugebietes in die Parklandschaft gegeben.

#### 9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind festgesetzt:

- Bäume, die anzupflanzen sind,
- Bäume, die aus städtebaulichen Gründen zu erhalten sind, wobei die gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume gesondert gekennzeichnet sind.

Hierzu wurden als textliche Festsetzungen formuliert:

"Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als mittelkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise Hain-Buche (*Carpinus betulus*) und/ oder Winter-Linde (*Tilia cordata* in Arten und Sorten), als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen."

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen werden durch die Gemeinde getroffen, um zum öffentlichen Raum hin eine gestalterische Einbindung der Grundstücke durch Gehölze festzulegen.

Weiterhin werden Bäume zum Erhalt festgesetzt, da diese Ortsbildprägend sind. Hierbei werden die gesetzlich geschützten Bäume entsprechend gekennzeichnet. Für den Fall des Abgangs einzelner Gehölze wurden bereits entsprechende Festsetzungen getroffen.

Darüber hinaus wurden Bäume als künftig fortfallend dargestellt. Näher hierzu unter dem Punkt "Darstellungen ohne Normcharakter" sowie unter Teil 2/ "geschützte Bäume" dieser Begründung.

#### 10. Immissions- und Klimaschutz

##### Immissionsschutz

Hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Lärmbeeinträchtigungen greift die Gemeinde Kalkhorst auf Beurteilungen aus dem Bebauungsplan Nr. 5.3 zurück. Hier wurden durch die Gemeinde sowohl der Verkehrslärm als auch der Betriebs- und Anlagenlärm auf den relevanten Betriebsstätten der Umgebung beachtet. Ebenso wurden die Ansiedlungen gemäß der Zielsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Durch die Gemeinde wurden Festsetzungen derart getroffen, dass eine Regelung der Verträglichkeit der Nutzungen zukünftig gesichert werden kann. Im Ergebnis der Untersuchungen, die im folgenden dargestellt werden, wird herausgearbeitet, dass der Landwirtschaftsbetrieb, der untersucht wurde, seine Schallemissionen am Emissionsort zu reduzieren hat, um gesunde Wohn- und

Lebensverhältnisse in der Nachbarschaft auch dauerhaft sichern zu können. Die Darlegungen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.3 werden hier als Zitat wiedergegeben.

„Die nachfolgenden Darlegungen enthalten entsprechende Ausführungen. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden westlich der Neuen Reihe eingeschränkte Gewerbegebiete und östlich der Neuen Reihe Mischgebiete, die in Teile für Wohnen und Teile für Gewerbe zugeordnet werden, gegliedert. Dabei wird der gewerblich orientierte Anteil in engem Zusammenhang mit dem Betrieb des Miniaturparks gesehen. Der dem Wohnen dienende Anteil im nördlichen Teil des MI-Gebietes schließt sich an vorhandene und dem Wohnen dienende Bebauung an der Neuen Reihe an und würde einen allmählichen Übergang von gewerblicher zu Wohnnutzung darstellen.

**Gewerbelärm**

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich im Vorfeld bei den für Immissionsschutz zuständigen Behörden bezüglich der zu beachtenden Belange des Schallschutzes informiert. Danach hatte der Landkreis Nordwestmecklenburg darüber unterrichtet, dass Kfz-Gewerbe und die Tischlerei zu berücksichtigen sind. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin (heute StALU Schwerin) hatte als zuständige Behörde mitgeteilt, dass ihr keine BImSch-genehmigten Anlagen für den immissionsrelevanten Bereich des Plangebietes bekannt sind.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin (StALU Schwerin) hatte auf Anfrage mitgeteilt, dass sich östlich des Plangebietes die NORICA Milchhof GmbH (Rinderanlage, Anlage zur Lagerung von Gülle) befindet. Diese Anlage befindet sich nach Überprüfung nicht in immissionsrelevanter Umgebung. Das Plangebiet selbst ist weiter von der Fläche entfernt als dem Betrieb nähergelegene und dem Wohnen dienende Bebauung. Insofern wurden durch die Gemeinde in früheren Verfahrensschritten keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Sachverhalte beachtet. Es wurde mitgeteilt, dass sich südöstlich des Plangebietes keine Anlagen befinden, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin genehmigt wurden bzw. angezeigt wurden bzw. sich im Genehmigungsverfahren befinden.

Unter Berücksichtigung von Hinweisen im Planverfahren durch die NORICA Milchhof GmbH und durch den Landkreis Nordwestmecklenburg (Fachdienst Bauleitplanung, Immissionsschutzbehörde) im Planverfahren hat sich die Gemeinde mit den Auswirkungen der vorhandenen landwirtschaftlich gewerblichen Anlage westlich des Plangebietes beschäftigt. Hierzu fanden diverse Abstimmungen und Abstimmungsergebnisse statt. Zur konkreten Beurteilung von Auswirkungen des Betriebes liegt ein Messbericht, gefertigt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, IBS, vom 26.04.2011 vor. Der Arbeitstitel lautet: „Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst Lärmimmissionen durch den Betrieb NORICA Messbericht Nr. 11-04-6.“ Dieser Messbericht wird Gegenstand im Planverfahren und für die Beurteilung zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen

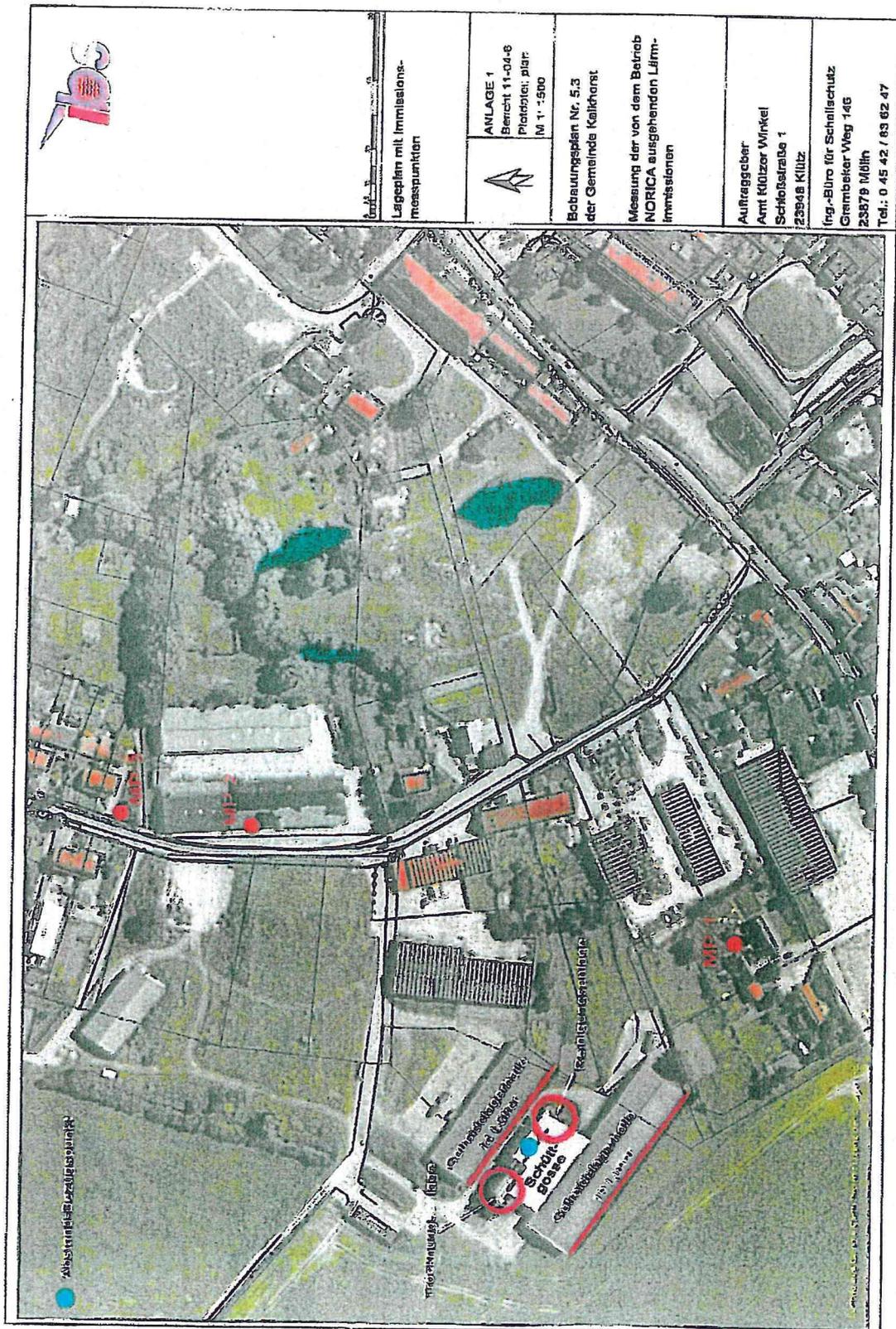
Situation und der zu beurteilenden Schutzansprüche wurden die Messpunkte festgelegt, die Messpunkte MP 1, MP 2 und MP 3.

„Die folgende Tabelle fasst die Messpunkte zusammen:

MP 1	Vorhandenes Wohnhaus südöstlich der Firma NORICA, Schutzbedürftigkeit wie Mischgebiet mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, Mikrofon auf Stativ im Garten in der Erdgeschosshöhe 2,5 m, Abstand ca. 120 m zum Bezugspunkt
MP 2	Geplantes Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 5.3 nordöstlich der Firma NORICA mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, Mikrofon auf Stativ am Straßenrand in der Obergeschosshöhe 5,0 m, Abstand ca. 180 m zum Bezugspunkt
MP 3	Vorhandene Wohnbebauung nordöstlich der Firma NORICA, Schutzbedürftigkeit wie Allgemeines Wohngebiet mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht, Mikrofon auf Stativ am Straßenrand in der Obergeschosshöhe 5,0 m, Abstand ca. 230 m zum Bezugspunkt

Die Messpunkte sind in der Übersicht aus dem Gutachten der Begründung beigefügt:

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe



Das Messergebnis kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aus den Messergebnissen lassen sich immissionswirksame Schalleistungen der stationären Anlagen der Firma NORICA von ca.  $L_w = 110$  dB(A) bei Vollastbetrieb bzw. von jeweils etwa  $L_w = 107$  dB(A) für den Teillastbetrieb mit Trocknungsanlage + Reinigungsanlage bzw. mit Hallenlüftern ableiten.

Nach Auskunft der Firma NORICA sind die Trocknungsanlage, die Reinigungsanlage und die Hallenlüfter nach der Getreideeinlagerung am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) im Einsatz. Die Trocknungs- und die Reinigungsanlage sind immer zusammen mit den Hallenlüftern in Betrieb. Die Hallenlüfter können auch allein genutzt werden. Alle Anlagen werden an mehr als 10 Tagen bzw. Nächten eines Jahres und damit nicht nur selten im Sinne der TA Lärm betrieben.

Im östlich der Straße Neue Reihe geplanten Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nacht im Bereich des Messpunktes 2 bei Betrieb der stationären Anlagen der Firma NORICA um bis zu 8 dB(A) überschritten. Das sich nach Süden anschließende Plangeltungsgebiet mit zwei vorhandenen Wohnhäusern liegt um bis zu 20 m näher am Grundstück der Firma NORICA. Die Schallimmissionspegel sind hier um 1 – 2 dB(A) höher, sodass sich im Bebauungsplan Nr. 5.3 östlich der Straße Neue Reihe maximale Überschreitungen des für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwertes in der Nacht um bis zu 10 dB(A) ergeben.

Auch an den vorhandenen Wohnhäusern in der Umgebung der Firma NORICA werden die Immissionsrichtwerte bei Nachtbetrieb der Getreidetrocknungs- und -reinigungsanlagen sowie der Hallenlüfter überschritten.

Am nächstgelegenen Wohnhaus mit der Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten (MP 1) liegen die gemessenen Schalldruckpegel um bis zu 13 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A), am nächstgelegenen Wohnhaus mit der Schutzbedürftigkeit von Allgemeinen Wohngebieten (MP 3) um bis zu 11 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A). Zieht die Genehmigungs-/Überwachungsbehörde den bei Überwachungsmessungen in Bestandssituationen nach Nr. 6.9 der TA Lärm vorgesehenen Messabschlag von 3 dB(A) ab, dann verbleiben noch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nacht um bis zu 10 dB(A) an MP 1 bzw. 8 dB(A) an MP 3.

Daraus lässt sich im Umkehrschluss ableiten, dass für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nacht an den vorhandenen Wohnhäusern die stationären Anlagen der Firma NORICA um mindestens 10 dB(A) geringere Schallemissionen aufweisen müssten.

In diesem TA Lärm konformen Fall würden die durch die stationären Anlagen der Firma NORICA verursachten Lärmimmissionen auch im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 östlich der Straße Neue Reihe nicht mehr über dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) liegen.“

Die Gemeinde hat unter Berücksichtigung dieser konkreten örtlichen Situation abgeleitet, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Gebäuden und Grundstücken die Schallemissionen um 10 dB(A) am Emissionsort, der NORICA Milchhof GmbH reduziert werden müssen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Unter Berücksichtigung dieser Reduzierung der Emissionen kann eine Zulässigkeit für die beabsichtigte Planung hergestellt werden. Die Gemeinde berücksichtigt den Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der Neuen Reihe, in der der Messpunkt 1 liegt im wesentlichen als Gemengelage und trifft aus derzeitiger Sicht hierfür keine Festsetzungen. Für den nördlich der landwirtschaftlichen Anlagen gelegenen Bereich, der westlich der Neuen Reihe vorhanden ist, werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, um hier die zwar beabsichtigte Ansiedlung zuzulassen, diese jedoch eindeutig gewerblich zu orientieren. Um zukünftig eine Ausnutzung im Bereich der Neuen Reihe zu gestalten, werden die Mischgebiete gegliedert in Mischgebiete, die dem Wohnen dienen im nördlichen Bereich und Mischgebiete, die dem gewerblichen Bedarf dienen im südlichen Bereich. Dies kommt auch dem Konzept der Gemeinde nahe, die strukturellen Voraussetzungen für den Miniaturenpark zu vervollständigen.

Darüber hinaus sind weitere Auswirkungen durch übrige Betriebsgeschehen der Firma NORICA Milchhof GmbH sowie der von sonstigen Betrieben verursachten Lärmemissionen zu beachten. Die Ausführungen des Gutachters werden entsprechend übernommen:

#### Firma NORICA

Nach Auskunft der Firma NORICA im Zusammenhang mit der Erstbegehung des Betriebes im Oktober 2007 wird die Anlage an den Erntetagen zwischen 09:00 Uhr und 24:00 Uhr von ca. 50 Schleppern angefahren, die Getreide anliefern und an der Schüttgasse innerhalb der Halle, die sich zwischen den Getreidelagerhallen befindet, abkippen.

Die Zufahrt zwischen der Straße Neue Reihe und dem Betriebsgelände ist nach Auskunft des Planungsbüros Mahnel ein öffentlicher Verkehrsweg und wird als solcher im Bebauungsplan Nr. 5.3 festgesetzt. Die von dem Fahrweg auf dem Betriebsgelände ausgehenden Lärmimmissionen sind nach TA Lärm zu beurteilen.

Die Schlepperfahrten setzen wir im Berechnungsmodell als Linienschallquelle an mit einer Schalleistung von  $L_w = 107$  dB(A) bzw.  $L_w' = 67$  dB(A) pro Meter Fahrweg und Stunde. Diesen Wert haben wir aus Messungen im Zusammenhang mit einem anderen Projekt für einen Schlepper mit einer Motorleistung von 300 PS abgeleitet.

Die Fahrwege auf dem Betriebsgelände und die Immissionsorte am Rand des östlich der Straße Neue Reihe geplanten Mischgebietes sind in der Anlage gekennzeichnet. Bei 50 Schlepperanlieferungen am Tag bis 22:00 Uhr und 4 Schlepperanlieferungen innerhalb einer Nachtstunde nach 22:00 Uhr (Durchschnittswert von 50 Schlepperfahrten in insgesamt 15 Stunden) ergeben sich an den Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 37 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht.

Am Tag wird der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) durch diese Lärmimmissionen um mehr als 20 dB(A) und in der Nacht der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Die durch die Schlepperfahrten auf dem Betriebsgrundstück verursachten Geräusche tragen damit weder am Tag noch in der Nacht in relevantem Umfang zu den Gesamtlärmimmissionen bei. Dies gilt am Tag auch dann noch, wenn auf der Freifläche vor der nördlichen Getreidelagerhalle weitere Fahrzeugbewegungen stattfinden sollten.

Entsprechend Hinweis der Industrie- und Handelskammer zu Schwerin hat sich die Gemeinde auch mit der NORICA verständigt, um die Schallschutzanforderungen durch Vertrag entsprechend zu sichern. Eine einvernehmliche Lösung ist durch Vertrag gesichert. Rücksprachen mit dem Unternehmen und dem Schallgutachter wurden geführt, um hier eine rechtssichere Lösung zu finden. Zunächst würde eine Regelung nach seltenen Ereignissen genügen. Danach wären als 2. Schritt Investitionen möglich, um anstelle einer zeitlichen Beschränkung einen dauerhaften Betrieb bei besserer/leiserer Technik zu gewährleisten.

Die Anforderungen, die in Abstimmung mit dem Unternehmen vereinbart wurden, sind im Text Teil B berücksichtigt und werden hier zusätzlich aufgenommen:

1. „Ein Nachtbetrieb der derzeit installierten technischen Aggregate (Trocknungsanlage, Reinigungsanlage, Hallenlüfter) der NORICA MILCHHOF GMBH ist nach TA-Lärm insgesamt nur an 10 Nächten im Jahr zulässig.
2. Der nächtliche Fahrverkehr ist auf maximal 8 Schlepperanlieferungen je Nachtstunde zu begrenzen.
3. Soweit die Hallenlüfter mit Kulissenschalldämpfern versehen werden, die ein Einfügedämpfungsmaß von mindestens 10 dB aufweisen, ist ein durchgängiger Nachtbetrieb der Hallenlüfter (nicht nur 10 seltene Ereignisse/Nächte) zulässig.

Um in der Summe der Geräusche, die von den nächtlichen Schlepperanlieferungen (maximal 8 pro Stunde) und den Hallenlüftern ausgehen, den für Regelereignissen geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im geplanten Mischgebiet einzuhalten, reicht die angegebene Pegelminderung von Kulissenschalldämpfern an den Hallenlüftern von mindestens 10 dB(A) aus.“

Darüber hinaus ist Folgendes für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches beachtlich:

Um den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) auch an den südöstlich gelegenen vorhandenen Wohnhäusern (MP 1 in der Schalltechnischen Stellungnahme Nr. 11-04-06) einzuhalten, sind Pegelminderungen an den Hallenlüftern von mindestens 15 dB(A) erforderlich. Dies ist eine Regelung, die außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.3 zu beachten ist.

#### Tischlereibetrieb Fucke im Nordwesten des Plangebietes

(Anmerkung der Gemeinde: befindet sich westlich der Neuen Reihe, westlich des Bebauungsplangebietes)

Am 16.10.2007 hat der Unterzeichner eine Betriebsbegehung mit Erfassung der schalltechnisch relevanten Betriebsaktivitäten sowie Lärmmessungen an den Absauganlagen vorgenommen.

Die Betriebszeit beginnt um 07:00 Uhr und endet um 18:00 Uhr mit geringem Fahrzeugverkehr. Die von den Fertigungsanlagen und den Absauganlagen ausgehenden Geräusche liegen nach den Messungen am nordwestlichen Rand des geplanten Mischgebietes unter 50 dB(A) und damit um mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert von 60 dB(A). Die Tischlerei löst damit keine Lärmimmissionskonflikte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 aus.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 vorhandene und näher an der Tischlerei liegende Wohnbebauung mit der höheren Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes die maximal zulässigen Geräuschemissionen der Tischlerei bestimmt.

#### Kfz-Betrieb Peters im Südwesten des Plangebietes

(Anmerkung der Gemeinde: befindet sich westlich der Neuen Reihe, in angemessener Entfernung zum Bebauungsplan Nr. 5.2)

Am 16.10.2007 hat der Unterzeichner eine Betriebsbegehung mit Erfassung der schalltechnisch relevanten Betriebsaktivitäten vorgenommen.

Die Betriebszeit beginnt um 08:00 Uhr und endet um 18:00 Uhr. Es werden maximal 10 Pkw an einem Tag abgefertigt. Reparaturarbeiten finden nur innerhalb der Werkstatt - allerdings bei offenem Tor - statt. Erfahrungsgemäß liegen die Innenpegel in Kfz-Werkstätten unterhalb von 85 dB(A). Als Durchschnittswert für die maximal 10-stündige Betriebszeit kann von 80 dB(A) ausgegangen werden. Bei einer Größe des Tores von 15 m<sup>2</sup> beträgt die Schalleistung 88 dB(A).

Im geplanten Mischgebiet auf der gegenüber liegenden Seite der Straße Neue Reihe ergibt sich in ca. 20 m Abstand zum Tor der Kfz-Werkstatt ein Beurteilungspegel am Tag von 52 dB(A). Auch mit Hinzurechnung der An- und Abfahrten der Pkw wird der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) deutlich unterschritten. Der Kfz-Betrieb löst damit keine Lärmimmissionskonflikte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 aus.

#### Weiter betriebliche Nutzungen südlich der Kfz-Werkstatt (Lackiererei)

(Anmerkung der Gemeinde: befindet sich westlich der Neuen Reihe, in größerer Entfernung als zum Bebauungsplan Nr. 5.3)

Aufgrund des Abstandes zum nördlichen Bereich des Mischgebietes im Bebauungsplan Nr. 5.3, der gemäß der Festsetzung MI-W Wohnnutzungen vorbehalten bleibt, wird kein Konfliktpotenzial bezüglich der Lärmimmissionen gesehen.

#### Geplantes Gewerbegebiet westlich der Straße Neue Reihe

Das Gewerbegebiet westlich der Straße Neue Reihe wird im Bebauungsplan Nr. 5.3 hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Es werden nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit Mischgebietscharakter aufweisen. Der konkrete Nach-

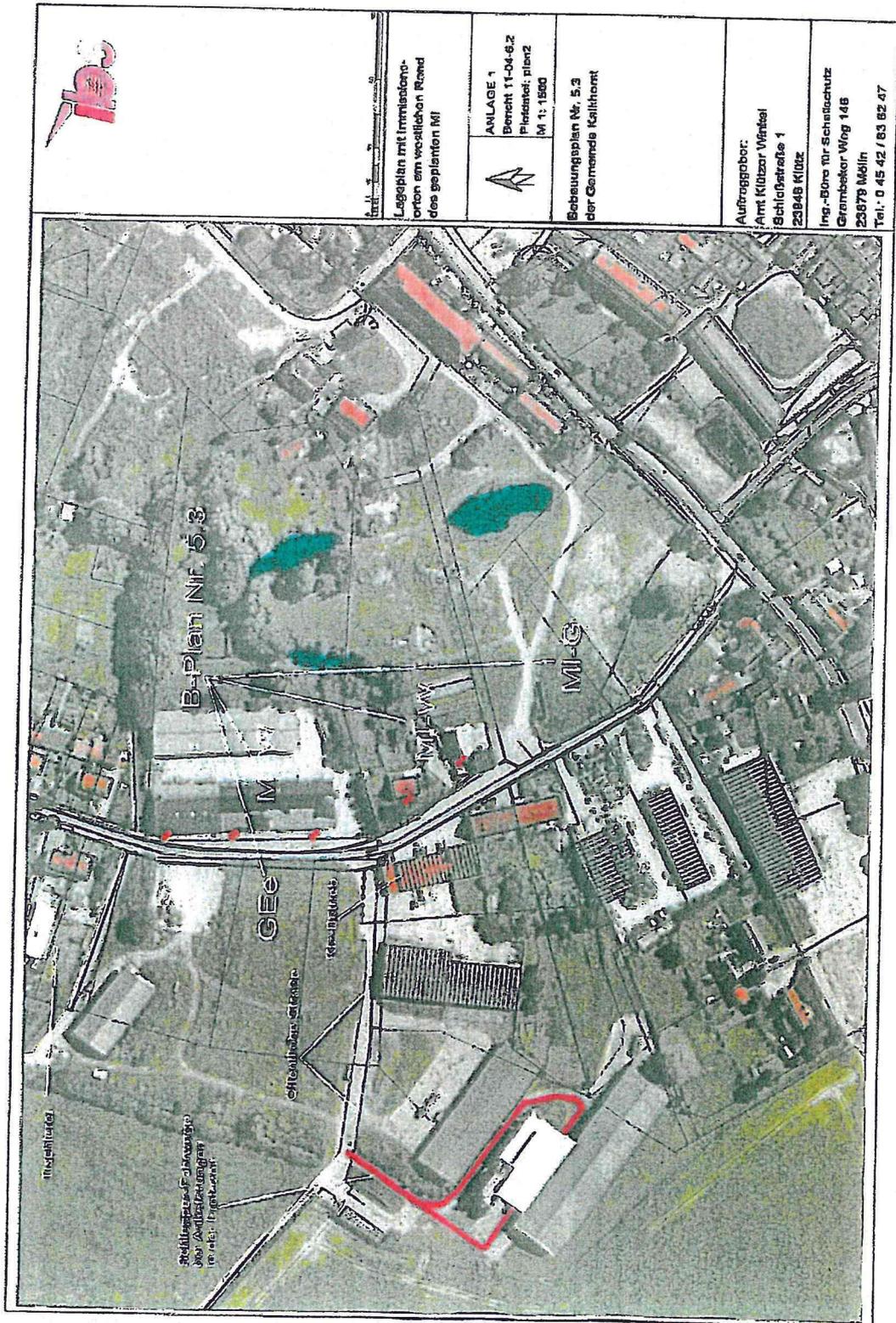
weis, dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung mit Berücksichtigung von Vorbelastungen eingehalten werden, kann im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Betriebsansiedlungen erfolgen. Aufgrund der relativ kleinen Fläche halten wir die Festsetzung von Geräuschkontingenten nicht für erforderlich.

#### Gesamtlärmimmissionen

Im Mischgebiet sind am Tag Gewerbelärmimmissionen bis maximal 60 dB(A) zulässig. Mit überschlägiger Berücksichtigung zusätzlicher Verkehrslärmimmissionen (allgemeiner Verkehr sowie Schlepperfahrten in der Erntezeit auf den öffentlichen Straßen) wird empfohlen, im gesamten Mischgebiet den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe 1989) mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB festzusetzen."

Für den Unterzeichner steht Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Schallgutachter.

Um die Gesamtlärmsituation zu berücksichtigen, wird im Text (Teil B) der Lärmpegelbereich III festgesetzt.



### Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Kalkhorst an der Neuen Reihe. Diese Straße stellt eine Verbindungsstraße innerhalb der Ortslage mit überwiegendem Anliegerverkehr dar. Da es sich bei dem auftretenden Verkehr

überwiegend um Anliegerverkehr handelt, sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet zu erwarten.

Unter Berücksichtigung dessen, dass innerhalb von Mischgebieten am Tag Gewerbelärmimmissionen bis maximal 60 dB(A) zulässig sind, siehe auch Ausführungen des Gutachters, wird unter Berücksichtigung zusätzlicher Verkehrslärmimmissionen (allgemeiner Verkehr sowie Schlepperfahrten in der Erntezeit auf den öffentlichen Straßen) die Empfehlung des Gutachters beachtet, im Mischgebiet den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe 1989) mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf.  $R'_{w,rea} = 35$  dB festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalluntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5.3 wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen durch Lärm für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 eintreten. Unter Berücksichtigung der reduzierten Emissionen auf dem Gebiet des Landwirtschaftsbetriebes ist für die weiter entfernt liegende Wohnbebauung der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegeben. Die geplante Bebauung befindet sich in größerer Entfernung als der betrachtete Emissionspunkt M.3.

Anforderungen an passiven Schallschutz werden nicht vorgesehen, da es sich maßgeblich um Anliegerverkehr handelt und die Bebauung in angemessener Entfernung sowohl zur neuen Reihe als auch zur Straße Am Ring vorhanden ist.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für allgemeine Wohngebiete WA dürfen folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die untere Immissionsschutzbehörde ist am Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes beteiligt. In ihrer Stellungnahme zum Entwurf teilt die untere Immissionsschutzbehörde mit, dass entgegenstehende Belange nicht hervorzubringen sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass die vertraglichen Vereinbarungen, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 vertraglich mit der Firma NORICA vereinbart wurden, der unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt werden sollen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Immissions- und Klimaschutz, teilt in seiner Stellungnahme zum Entwurf mit, dass im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sich keine Anlagen und Betriebe befinden, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt bzw. dem StALU angezeigt wurden.

## 11. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von neuen Verkehrsanlagen erforderlich. Die Verkehrsanlagen sollen die Straße Am Ring und die Neue Reihe miteinander verbinden. Von einer Durchquerung für Kraftfahrzeuge wurde jedoch während des Planverfahrens abgesehen. Das Plangebiet wird von Osten verkehrlich erschlossen und im Plangebiet wird eine Wendeanlage angeordnet. Eine Verbindung zur Neuen Reihe ist lediglich als Geh- und Radweg/ Havarieweg (zur Erreichbarkeit des geplanten Abwasserpumpwerkes) vorgesehen.

Über Grundstückszufahrten werden die Grundstücke an die Erschließungsstraße angebunden. Die Erschließungsstraße weist an den Eckausrundungen platzartige Aufweitungen auf, an denen Baumstandorte vorgesehen sind. Hier können auch Möglichkeiten für Kommunikation und Aufenthalt berücksichtigt werden, ebenso für die Bereitstellung der Abfallbehälter der Grundstücke in sogenannter zweiter Reihe am Tag der Abfuhr.

Zur verkehrlichen Erschließung von Grundstücken im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Unabhängig davon soll eine Erreichbarkeit von rückwärtigen Grundstücken an der Straße der Jugend über das Plangebiet gewährleistet werden.

Geh- und Radwegeverbindungen sind möglich auf der Planstraße. Darüber hinaus wird durch den Park eine entsprechende Geh- und Radwegeverbindung gesichert. Die Integration des Plangebietes in der Ortslage Kalkhorst wird somit vorbereitet.

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen. Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert um Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen zu schaffen.

## 12. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Ver- und Entsorgern und dem Erschließender/ Grundstückseigentümer abzuschließen. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind vorrangig im Bereich der Straße vorgesehen. Zum Teil sind vorhandene Leitungsverläufe zu ändern. Zur Sicherung sind Leitungsrechte festgesetzt.

Soweit durch die Ver- und Entsorgungsträger die Leitungsverläufe bekannt gegeben werden, werden diese nachrichtlich innerhalb der Baugebiete berücksichtigt. Auf eine Darstellung im öffentlichen Bereich wird verzichtet, weil dieser Bereich ohnehin vorrangig für das Verlegen von Leitungen genutzt wird. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht zu überbauen.

### 12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung in Kalkhorst erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Grundversorgung mit Trinkwasser kann gesichert werden. Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen und den Ausbau bzw. die Erweiterung des Leitungsnetzes kann die Wasserversorgung durch den Zweckverband gesichert werden. Der Anschluss ist vertraglich mit dem Zweck-

verband zu regeln. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes für Trinkwasser im Zuge der Erschließung des betreffenden Gebietes für die Herstellung der notwendigen Hausanschlüsse muss beim ZVG beantragt werden und fällt zu Lasten des Erschließungsträgers. Der ZVG orientiert auf eine gesonderte Abstimmung mit den zuständigen Mitarbeitern und eventuell den Abschluss eines Vertrages.

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

Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW - Arbeitsblattes GW 125.

Sollten durch die Realisierung der Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger/der Bauherr die anfallenden Kosten zu tragen. Dazu ist vor den weiteren Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

Trinkwasserschutzzonen werden mit dem ausgewiesenen Plangebiet nicht berührt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungen der Grundstücke sind Schädigungen durch wassergefährdende Stoffe zu verhindern. Fahrzeuge und die eingesetzte Arbeitstechnik sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern. Für den Umgang mit Wasserschadstoffen (Schmierstoffe, Trafoöl, Getriebeöl u. ä.) sind Grundsatzanforderungen gemäß § 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) und § 4 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zum Vollzug der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VVAwS) zu beachten und einzuhalten.

#### **Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

In Kalkhorst besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Das Abwasser wird in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes abgeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über öffentliche Anlagen und Leitungssysteme des ZVG zu sichern. Die Herstellung neuer Entsorgungsanlagen, die in die vorhandenen Anlagen eingebunden werden, ist notwendig. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes für Schmutzwasser im Zuge der Erschließung des betreffenden Gebietes muss beim ZVG beantragt werden und fällt zu Lasten des Erschließungsträgers (somit Gemeinde). In diesem Zusammenhang ist die hydraulische Berechnung vorzunehmen sowie die Kapazität und die Rückstaumöglichkeiten des Hauptpumpwerkes zu prüfen. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 5.2 ist ein Abwasserpumpwerk mit Rückstaumöglichkeit und Verbindung zum zentralen Prozessleitstand sowie ggf. mit einer Verschaltung zum Hauptpumpwerk vorzusehen. Eine gesonderte Vereinbarung ist dafür abzuschließen und wird durch die Gemeinde berücksichtigt.

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG. Die grundstücksbezogene Entsorgung des Schmutzwassers ist zu sichern.

Die grundstücksbezogene Entsorgung des Schmutzwassers ist zu sichern.

Aufgrund des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wird das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst im Klärwerk Dassow entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann nach Abschluss eines entsprechenden Vertrages durch die Herstellung neuer Anlagen über die öffentlichen Anlagen des ZVG gesichert werden.

Sollten durch die Realisierung der Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger/der Bauherr die anfallenden Kosten zu tragen. Dazu ist vor den weiteren Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

#### **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Das unbelastete Niederschlagswasser sollte grundsätzlich möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die ortsnah und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Zu berücksichtigen ist insbesondere der Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, der Flurabstand des Grundwassers, die Topografie und die Bodenverhältnisse.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wurde die Baugrunderkundung und -untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in einem geotechnischen Bericht dargelegt ("1. Geotechnischer Bericht 13288", erstellt von Gremzow & Partner, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH, Schwerin, vom 16. Januar 2013). Hier wurde ausgeführt, dass der angetroffene Baugrund in seiner Gesamtheit wegen der schwach wasser-durchlässigen organischen Weichschichten und des schluffig-tonigen Geschiebemergels, nicht versickerungsfähig ist. Im Südwesten bzw. Südosten des Plangebietes (Randgebiet) wurden in 3 Sondierungen die anstehenden unteren SE- SU- Sande als gut durchlässig und gut entwässerbar bezeichnet.

Es ist somit davon auszugehen, dass das anfallende überschüssige Niederschlagswasser komplett abzuleiten ist. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll von den Verkehrsflächen sowie von den Baugrundstücken im Plangebiet erfolgen. Die topografischen Verhältnisse im Plangebiet sind hierbei zu berücksichtigen. Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist das vorhandene Gewässer II. Ordnung Nr. 11:1:14/1/1/1 des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste zu nutzen.

Die mit dem Entwurf geplante verkehrliche Erschließung, welche die Anbindung sowohl an die Straße Am Ring als auch an die Neue Reihe und damit die Durchfahrung des Plangebietes vorsah, hätte eine Grabenverrohrung des Gewässers II. Ordnung im Bereich der Anbindung an die Neue Reihe bedingt, ebenso Baumfällungen. In der Abstimmung zur technischen Planung am 29. Januar 2014 teilten die untere Wasserbehörde und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit, dass hierfür die Erteilung der Genehmigungen nicht in Aussicht gestellt wird. Der Ausbau des Grabens wurde über eine Planfeststellungsgenehmigung, mit Fördermitteln umgesetzt. Eine geplante Verrohrung steht dieser Genehmigung entgegen und ist deshalb nicht

genehmigungsfähig. Da eine Errichtung der Fahrbahn ohne Grabenverfüllung auf Grund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, verfolgt die Gemeinde diese Variante nicht weiter.

Die untere Wasserbehörde wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gemäß Merkblatt M 153 der DWA (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) als belastet gilt. Gemäß der Festsetzungen darf in einem Teil des Plangebietes die Dacheindeckung nur als rote Harteindeckung (WA 1, 2, 5) erfolgen; in den WA 3 und WA 4 nur als Gründächer sowie als Bedachungen aus Metall oder als bituminöse Dächer. Je nach Ausführung der Bedachung ist im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführungen der Baumaßnahmen auf eine entsprechende Ausführung zu achten. Untergeordnete Dachflächen, wie bspw. Eingangsüberdachungen, Erker oder Dachrinnen sind zu vernachlässigen.

Das unbelastete Oberflächenwasser soll in vorhandene Vorflutleitungen abgeleitet werden. Die Regenwasserableitungen sind innerhalb des Plangebietes neu herzustellen. Sollte eine schadhafte Versickerung auf dem Grundstück im Einzelfall möglich sein, ist der entsprechende Nachweis der Versickerungsfähigkeit dem ZVG über ein Bodengutachten vorzulegen. Die Erweiterung des Leitungsnetzes im Zuge der Erschließung des betreffenden Gebietes muss beim ZVG beantragt werden und fällt zu Lasten des Erschließungsträgers (somit Gemeinde). Dies wird durch die Gemeinde entsprechend beachtet und geregelt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Zur Neuen Reihe hin befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:1:14/1/1/1, das überwiegend verrohrt ist. Die Planungen diesbezüglich sind mit der unteren Wasserbehörde und mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Im Bereich der geplanten Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.1 an der Straße Am Ring befindet sich derzeit ein Regenwassersickerbecken, das von einer Leitung DN 500 gespeist wird. Dieses Becken ist umzuverlegen. Ein Standort dafür ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite planungsrechtlich zu sichern. Die Zulaufleitung DN 500 ist bis dorthin zu verlegen. Es ist zu beachten, dass das Bauwerk in der Sichtachse der Kirche liegt und entsprechend naturnah auszubilden ist, um einen parkähnlichen Charakter aufzunehmen. Es ist geplant, die Überlaufleitung des Beckens über die Hauptleitung im Bebauungsplan Nr. 5.2 abzuleiten.

Die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 5.1 sollen an die Leitungen in der Straße Am Ring angeschlossen werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wird von mehreren vorhandenen Niederschlagswasserleitungen gequert. Für diese Leitungen sind Umverlegungen vorzunehmen:

- Auf dem Grundstück Straße der Jugend 9a ist ein Schacht zu setzen und die Leitung ist umzuverlegen. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Verkehrsfläche wird der Leitungsverlauf planungsrechtlich gesichert und die Leitung wird in die im Süden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche geführt, von wo aus das Niederschlagswasser in einem offenen Graben weiter bis zum Vorfluter geführt wird.

- Weiterhin ist die Leitung, welche derzeit vom Regenwassersickerbecken direkt zum südwestlich gelegenen Graben verläuft, umzuverlegen (sh. oben).

Aus Sicht der Gemeinde kann somit die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in vorhandene Kanäle bzw. in die Vorflut gesichert werden. Der Bezug zur Stellungnahme der unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes im Planverfahren ist hergestellt. Weitere Nachweise sind aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht erforderlich.

Die Gemeinde nimmt keine Festsetzungen auf der Rechtsbasis des § 32 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWaG M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan auf. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können die Bundesländer durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in die Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden können. Der Gemeinde ist jedoch eine Ermächtigungsgrundlage durch das Landeswassergesetz M-V nicht bekannt.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind ebenfalls nicht zu treffen.

#### **Gewässerschutz**

Der eventuelle Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes und des Landeswassergesetzes MV, der DIN-Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

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

#### **12.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Brandschutz wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Kalkhorst“ gewährleistet. Zur Löschwasserversorgung kann der südöstlich des Plangebietes gelegene Teich genutzt werden. Löschwasser aus dem öffentlichen Netz über Hydranten kann der Zweckverband nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen.

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf mit, dass der Unterflurhydrant in der Straße der Jugend eine Durchflussmenge von > 48 m³/h hat und Bestandteil der Vereinbarung zwischen Gemeinde und Zweckverband ist, dieser aber nicht - bezogen auf den Umkreis von maximal 300m - nicht das gesamte Plangebiet abdeckt.

Es ist zu prüfen, ob eine Erweiterung der „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Gemeinde und dem ZVG ggf. erforderlich ist.

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). Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300m von den Gebäuden entfernt befinden. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Brandschutz, gibt in seiner Stellungnahme zum Entwurf an, dass sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150m befinden sollte.

Das Sachgebiet Bauordnung und Bauleitplanung/ Brandschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf auf einzuhaltende Mindestabstände verwiesen. In Bezug auf die Aufstellung von Abfallbehältern gelten die gesetzlichen Vorschriften, bspw. § 45 LBauO M-V. Jedoch ist hier ein Mindestabstand nicht benannt.

Seitens des Landkreises wurde keine Aussage zur konkreten Löschwasserkapazität getroffen.

Die Gemeinde hat die Löschwassermenge in ausreichendem Maße entsprechend der gesetzlichen Anforderungen vorzuhalten und zu sichern. Die Gemeinde ist für die Sicherung des Grundschutzes verantwortlich.

Während des Planverfahrens wird überprüft, inwiefern noch weitere Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung vorhanden sind.

#### 12.4 Energieversorgung

Der Ort Kalkhorst wird durch die E.ON e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON e.dis AG ist die Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen erforderlich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein von Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG zu rechnen. Diese Leitungen befinden sich überwiegend im öffentlichen Raum oder stellen Hausanschlussleitungen dar. Zu konkreten Bauvorhaben ist das Versorgungsunternehmen mindestens 14 Tage vorher zu informieren. Erforderliche Unterlagen zum möglichen Anlagebestand werden dann zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ist vor Beginn der Arbeiten eine Vororteinweisung erforderlich. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Möglicherweise notwendige Umverlegungen im Plangebiet vorhandener Leitungen sind mit dem

Energieversorgungsunternehmen abzustimmen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis AG darauf, Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Es ist erforderlich im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.ON edis AG zu führen. Erforderliche Unterlagen sind dann bereit zu stellen.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen, in der Nähe von Freileitungen bzw. zu Bepflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG sind zu berücksichtigen.

Zu den elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die e.dis AG teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass ihrerseits keine Bedenken zur Planung bestehen.

#### 12.5 Gasversorgung

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst wird durch die Stadtwerke Lübeck GmbH mit Gas versorgt. Die Stadtwerke Lübeck GmbH bieten Lösungen an, z. B. die Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung als auch entsprechende Nahwärmooption.

Inwiefern eine Versorgung des Plangebietes möglich ist, ist im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs zu ermitteln.

Im Rahmen weiterführender Planungen ist das Versorgungsunternehmen zu beteiligen. Mögliche Anschlussbedingungen sind mit dem Energieversorger abzustimmen. Mögliche vorhandene Leitungen sind im Rahmen weiterführender Planungen zu berücksichtigen.

#### 12.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Kalkhorst ist durch die Deutsche Telekom AG an das Netz der Fernmeldeversorgung angeschlossen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an möglichen Leitungen vermieden werden und jederzeit ein ungehinderter Zugang zu Telekommunikationsleitungen möglich ist. Das Bezirksbüro Netze (Ressort PTI 23, Bauherrenberatung in 19370 Parchim, Ostring 20) ist vor Baumaßnahmen zu beteiligen, damit eine genaue Einweisung zur Lage der Leitungen erfolgen kann, um somit Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auf sämtliche Flächen, für die Maßnahmen der Bebauung oder von Ausgleich und Ersatz vorgesehen sind. Darauf ist entsprechend bei der technischen Planung und Vorbereitung zu achten.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet rechtzeitig (beim T-Com NL Nordost, PTI 23 in 18198 Kritzmow) mindestens sechs Monate vorher angezeigt werden. Maßnahmen sind für den Antragsteller kostenpflichtig.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschl. Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten, u.a. ist bei Anpflanzungen die DIN 18920 zu beachten. Drainleitungen oder Entwässerungssysteme sind ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Sollte es bei der Umsetzung der Planung zu Grundwasser- nutzungen (Brunnen, Wärmepumpen) und Wasserhaltungen (Grundwasserab- senkungen) kommen, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn gemäß § 46 WHG i. V. m. § 32 LWaG der Wasserbehörde anzuzeigen.

### 12.7 Abfallentsorgung

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

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unter- zubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger an der öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geord- nete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfol- gen kann.

### 13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Be- bauungsplanes beträgt ca. 2,2 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
<b>Baugebiete</b>		<b>14.281,4 m²</b>
WA 1	6.423,3 m²	
WA 2	1.998,4 m²	
WA 3	3.977,9 m²	
WA 4	1.881,8 m²	
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		<b>3.964,8 m²</b>
Straßenverkehrsfläche (Neue Reihe)	425 m²	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		
- Planstraße A	1.646,2 m²	
- Am Ring inklusive Platz	1.225,3 m²	
- G + R / Havarie	380,2 m²	
Straßenbegleitgrün	288,1 m²	
<b>Grünfläche</b>		<b>3.248,9 m²</b>
Parkanlage, öffentlich	3.248,9 m²	
<b>Flächen für die Abwasserbeseftigung</b>		<b>1.037,4 m²</b>
Abwasserpumpwerk	127,3 m²	
Regenwasserrückhaltebecken	910,1 m²	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>22.532,5 m²</b>
		<b>rd. 2,2 ha</b>

### 14. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Ggf. sollen Möglichkeiten für eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) genutzt werden.

### 15. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

#### 15.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

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

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

#### 15.2 Umgang mit vorhandenen Boden- und Baudenkmalen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Boden- sowie Baudenkmalen vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden.

Mit „Bd“ werden Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Mit „BD“ werden im Plan Bodendenkmale gekennzeichnet, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

Die Kirche östlich des Plangebietes ist als Baudenkmal bekannt.

#### 15.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

#### 15.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen übernommen.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### 15.5 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

#### 15.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungsmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungsmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

#### 15.7 Entwicklungspflege

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

#### 15.8 Bodenschutz

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

#### 15.9 Schutz von vorhandenen Gehölzen

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze ist die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie die RAS- LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" bei Baumaßnahmen zu gewähren und regelmäßig zu kontrollieren.

Zum Schutz von vorhandenen Bäumen ist der Wurzelbereich der Bäume von baulichen Anlagen freizuhalten. Als Wurzelbereich wird die Fläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen der Bäume zuzüglich 5,00 m, definiert.

#### 15.10 Artenschutz

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit,

im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bau-tätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantrags-verfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen. Zum Schutz der Fledermäuse müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor dem Eingriff von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden. Des Weiteren ist die Arbeitszeit auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Tiere (Dämmerung und Nacht) zu beschränken.

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Einzelne Umweltbelange werden im Folgenden behandelt.

### **1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**

#### Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, in-wieweit die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europa-rechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbe-sondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetz-buches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierar-ten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechts-verordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit ver-bundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funk-tion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ru-hestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen fest-gesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buch-stabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

#### Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *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** (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *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 alle wildlebenden Vogelarten**

#### **II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**

#### **III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

#### Relevanzprüfung

Es wurden für das benachbarte Gebiet faunistische Untersuchungen vorgenommen (Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (LK NWM) für den Bereich „Ortsmitte“ Bereich an der Neuen Reihe, Potenzialabschätzung/ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, 11. September 2011(Bauer)). Die daraus ge-

wonnenen Erkenntnisse wurden zur Beurteilung des Plangebietes hinzugezogen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Kalkhorst. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen des Siedlungsraumes mit Brachflächen der Dorfgebiete. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gehölze.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine parkartig gestaltete Fläche mit Gewässern. Die Gewässer befinden sich inmitten der Ortslage. Daraus resultieren erhebliche anthropogene Vorbelastungen, welche die faunistische Bedeutung erheblich einschränken. Aufgrund der Siedlungslage ist ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist.

#### **I alle wildlebenden Vogelarten**

Innerhalb des benachbarten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst „konnten im Jahr 2011 insgesamt 16 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. einer Parklandschaft. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.“ (Bauer)

In der folgenden Tabelle sind alle 16 im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

Ifd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg		
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
4	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
5	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
6	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		
7	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg		
8	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	X	Bg		V
9	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
10	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
11	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg		
12	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V
13	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
14	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
15	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		
16	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg		V

In der Ortslage von Kalkhorst befinden sich mehrere wechselnd belegte Brutplätze der Schleiereule. Jedoch spielen die Freiflächen in der Ortslage eine untergeordnete Rolle für die Schleiereule. (Bauer)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst und einer ähnlichen Biotopausstattung kann davon ausgegangen werden, dass im Vorhabenstandort ebenfalls das Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. einer Parklandschaft zu erwarten ist. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungslage ausgeschlossen werden.

**II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-** Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt, (siehe nachfolgende Tabelle).

**III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten-** Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet. Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt:

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.	
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich		
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Raufenfarn		
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel		
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh		
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte		
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkrout		
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut		
Gefäßpflanzen	Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle		
Gefäßpflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech		
Gefäßpflanzen	Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt		
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke		Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bach-muschel		
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaik-jungfer		
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keil-jungfer		
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moos-jungfer		
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moos-jungfer		
Libellen	Symplocna paedisca	Sibirische Win-terlibelle		
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjung-fer		
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichen-bock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Alteenanteil) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.	
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.	
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer		
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchten-käfer	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Ein Vorkommen der Art konnte im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 nicht nachgewiesen werden und ist aufgrund des rasanten Rückganges von Weidegrünland und der Barrierewirkung des Lenorenwaldes auszuschließen. (Bauer) Ein Vorkommen der Art kann daher für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ebenfalls ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Ein Vorkommen der Art konnte in den Gewässern südlich des Plangebietes nicht nachgewiesen werden. (Bauer)

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Ein Vorkommen der Art im Plangebiet kann daher ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Da die Gewässer südlich des Gebietes keine Funktion als Laichhabitat besitzen, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden. (Bauer)
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	Ein Vorkommen der Art wurde in den Gewässern südlich des Plangebietes nachgewiesen. (Bauer) Ein Vorkommen der Art im Plangebiet ist daher ebenfalls möglich.
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Da die Gewässer südlich des Gebietes keine Funktion als Laichhabitat besitzen, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden. (Bauer)
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen der Art möglich.
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume in Form trockenen, lichten, krautreichen Laub- und Laubmischwäldern, die ein ausreichendes Angebot an Laichgewässern aufweisen, vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen der Art möglich.
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen der Art möglich.
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Ein Vorkommen der Art wurde an den Gewässern südlich des Vorhabengebietes nachgewiesen. (Bauer) Ein Vorkommen der Art im Plangebiet ist daher ebenfalls möglich.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Ein Vorkommen der Art konnte im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 nicht nachgewiesen werden. (Bauer)

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Da keine geeigneten Gewässer und Birken- oder Erlenbrüche im Plangebiet vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Die Biotopausstattung lässt das Vorkommen der Zauneidechse potentiell zu. Ein Vorkommen der Art konnte im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 nicht nachgewiesen werden. Nächstgelegene Nachweise der Zauneidechse erfolgten in den Dünenrasen bei Barendorf und Pötenitz (5 km Entfernung). Bauer Des Weiteren ist das Gebiet stark anthropogen beeinflusst und weist aufgrund der starken Frequentierung von Hunden und Katzen nur eine sehr geringe Eignung als Lebensraum für die Art auf. Die Art ist daher nahezu auszuschließen.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Arten möglich.
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Arten möglich.
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber	
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haseimaus	
Landsäuger	Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	

### Auswirkungen des Vorhabens

#### *Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

#### **I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL**

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten.

Bei einer Fällung von Gehölzen ist die Tötung von brütenden Vögeln oder Jungtieren auszuschließen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen, insbesondere durch Verlärmung, von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

## **II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL**

### **Käfer**

Ein Vorkommen des Eremiten ist in den Gehölzen im südlichen Teil des Plangebietes möglich. Diese Gehölze bleiben erhalten. Daher ist nicht von einer Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sind.

### **Säugetiere**

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Lebensräumen von Fledermäusen. Bei einer Fällung von Gehölzen, ist dabei die Tötung von Fledermäusen auszuschließen.

Potentielle Höhlenbäume müssen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine Fachkraft auf Besatz geprüft werden, so dass von keiner Tötung einzelner Individuen auszugehen ist.

Die Gefahr von Störungen durch das Baugeschehen und die Kollision von mobilen Individuen mit Baufahrzeugen kann durch eine Beschränkung der Arbeitszeit auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase (Dämmerung und Nacht) der Tiere minimiert werden. Das verbleibende Kollisionsrisiko geht nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

### **Amphibien**

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Stillgewässer. Die Gehölzstrukturen im südlichen Teil des Plangebietes können den Amphibien als Landlebensräume dienen. Da diese Strukturen erhalten bleiben, kommt es zu keinem maßgeblichen Verlust von Habitatstrukturen.

Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien.

Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Wanderungskorridor benutzen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht als maßgeblich zu betrachten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

### **Reptilien**

Die Ringelnatter wurde nur an den Gewässern südlich des Vorhabengebietes nachgewiesen. Es wurde nur ein Weibchen beobachtet.

Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen. Es ist jedoch nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Art auszugehen, da das eigentliche Vorhabengebiet zwar im Aktivitätsbereich der Art liegt, aber keine besondere Habitateignung als Vermehrungshabitat besitzt.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

### *Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangebietes umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleibt ein Großteil der Gehölze erhalten.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, als mögliches Jagdhabitat von Fledermäusen oder als möglicher Migrationskorridor von Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten / Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden 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.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Die zu betrachtenden Artengruppen sind nicht betroffen. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

#### Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese, wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Da das Vorkommen besonders geschützter Brutvögel, insbesondere der häufigen Arten des Siedlungsraumes, nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine Bauzeitenregelung empfohlen:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz der Fledermäuse müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor dem Eingriff von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden. Des Weiteren ist die Arbeitszeit auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Tiere (Dämmerung und Nacht) zu beschränken.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, als mögliches Jagdhabitat von Fledermäusen oder als möglicher Migrationskorridor von Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von geschützten Tierarten werden nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Etsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

## **2. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 18 NatSchAG MV geschützte Bäume. Diese werden- bis auf zwei Bäume- als zum Erhalt festgesetzt. Die künftig fortfallenden Bäume werden gekennzeichnet. Es handelt sich bei den zwei Bäumen um Weiden (Salix), die gesetzlich gemäß §18 NatSchAG geschützt sind. Ein begründeter Antrag zum Fortfall der Bäume wird während des Planverfahrens gestellt.

Der Stammumfang der Bäume beträgt weniger als 150 cm. Gemäß Baumschutzkompensationserlass sind diese Bäume im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Zusammenfassend ergeben sich somit 2 Kompensationspflanzungen. Für die Anpflanzung sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen.

Zum Schutz der weiteren Bäume erfolgt die Festlegung von Wurzelschutzbereichen, so dass für diese Bäume Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

### **TEIL 3**      **Ausfertigung**

---

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

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich „Ortsmitte“ für den Bereich zwischen Kirche und Neue Reihe wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick  
Bürgermeister

#### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst  
durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon      0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax      0 38 81 / 71 05 – 50  
[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)