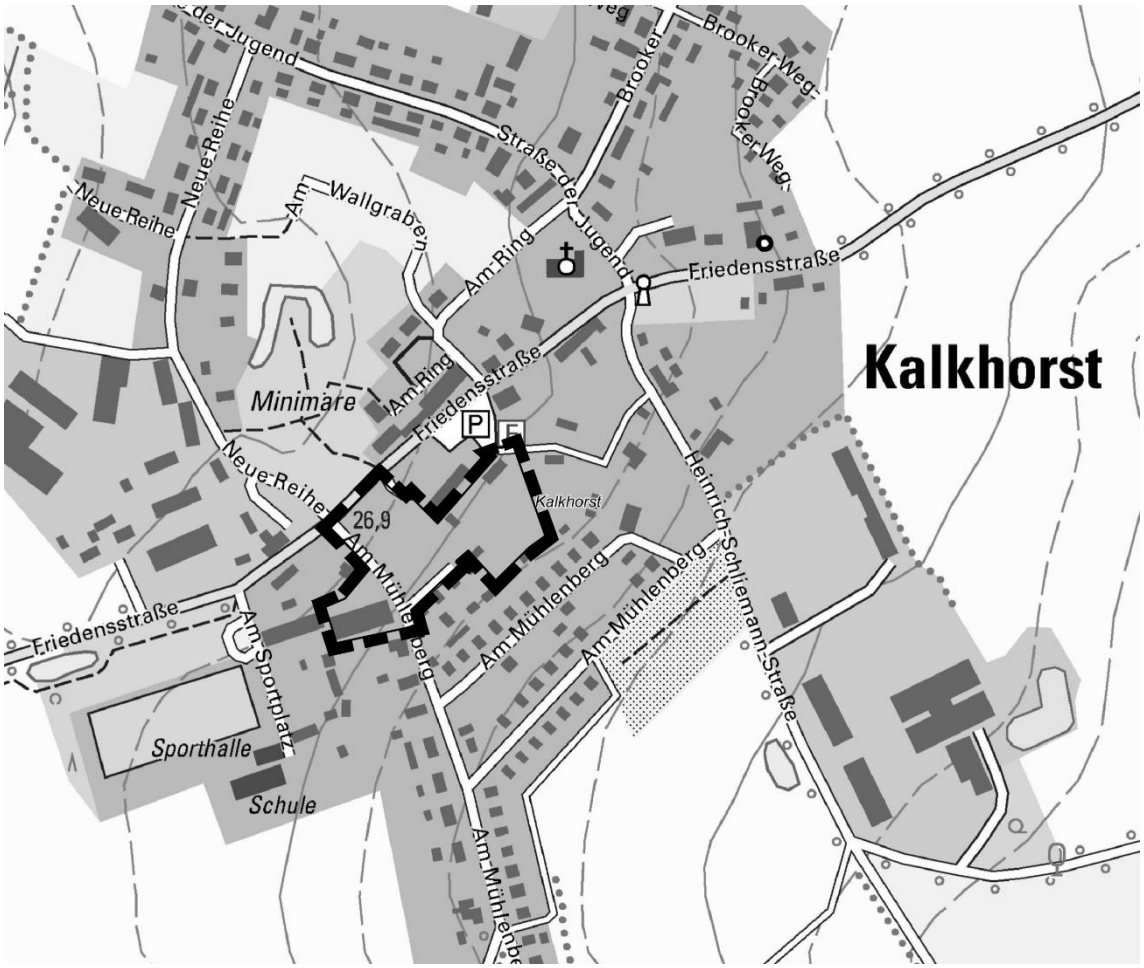


SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den Bebauungsplan Nr. 14

„Dorfmitte Kalkhorst“

gelegen im Ort Kalkhorst, an der Straße „Am Mühlenberg“,
umfassend die Flurstücke 8/6, 10/20, 10/39, 10/40, 145/7, 145/8, 146/9, 146/10, 157/16, 275, 276 (teilw.), 280, 281 und 282 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.09.2020

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Kalkhorst
über den Bebauungsplan Nr. 14
„Dorfmitte Kalkhorst“

Inhalt Seite

Begründung 2

1. Einleitung 2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung 3

2. Planungskonzept 5
2.1 Ausgangssituation 5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen 6
2.3 Örtliche Bauvorschriften 8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 10
2.5 Flächenbilanz 10

3. Ver- und Entsorgung 11
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung 11
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 12
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation 12
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten 12

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 13

5. Immissionsschutz 13

6. Umweltbelange 13
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB 13
6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen 14
6.3 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen 17
6.4 Erfassung des Baumbestandes 20
6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung 20
6.6 Planwirkungen 21
6.7 Grünordnerische Festsetzungen 22

7. Sonstiges 23

Deckblatt: Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Dorfmitte Kalkhorst“ beschlossen. Die Aufstellung wurde am 28.03.2020 in „Der Klützer Winkel“ bekanntgemacht. Der bereits 2005 durch den Beschluss der Gemeinde aufgestellte Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit der Aufstellung im Jahr 2020 aufgehoben, da sich die ehemals verfolgten städtebaulichen Ziele erkennbar von den neuen unterscheiden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine Wohnnutzung zu überführen und somit die Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb der Siedlungsstruktur zu bewirken. Die Gemeinde reagiert mit der vorliegenden Planung auf den steigenden Bedarf in der Wohnraumnachfrage, insbesondere von Familien und Angestellten im touristischen Dienstleistungssektor. Zudem werden die städtebaulichen Missstände einer innerörtlichen Baulücke sowie brachliegender Flächen behoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist eine Potentialfläche des am 19.05.2020 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Kalkhorst. Darin formuliert die Gemeinde ihre Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Kalkhorst plant eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes, insbesondere für junge Familien. Unterstrichen wird das Vorhaben durch die überdurchschnittlich ausgebaute soziale Infrastruktur in der Gemeinde, die zusätzlich zur günstigen Lage an der Ostsee die Attraktivität der Gemeinde steigert.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher – wie oben genannt – der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung einer innerörtlichen Baulücke dient. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde geprüft werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

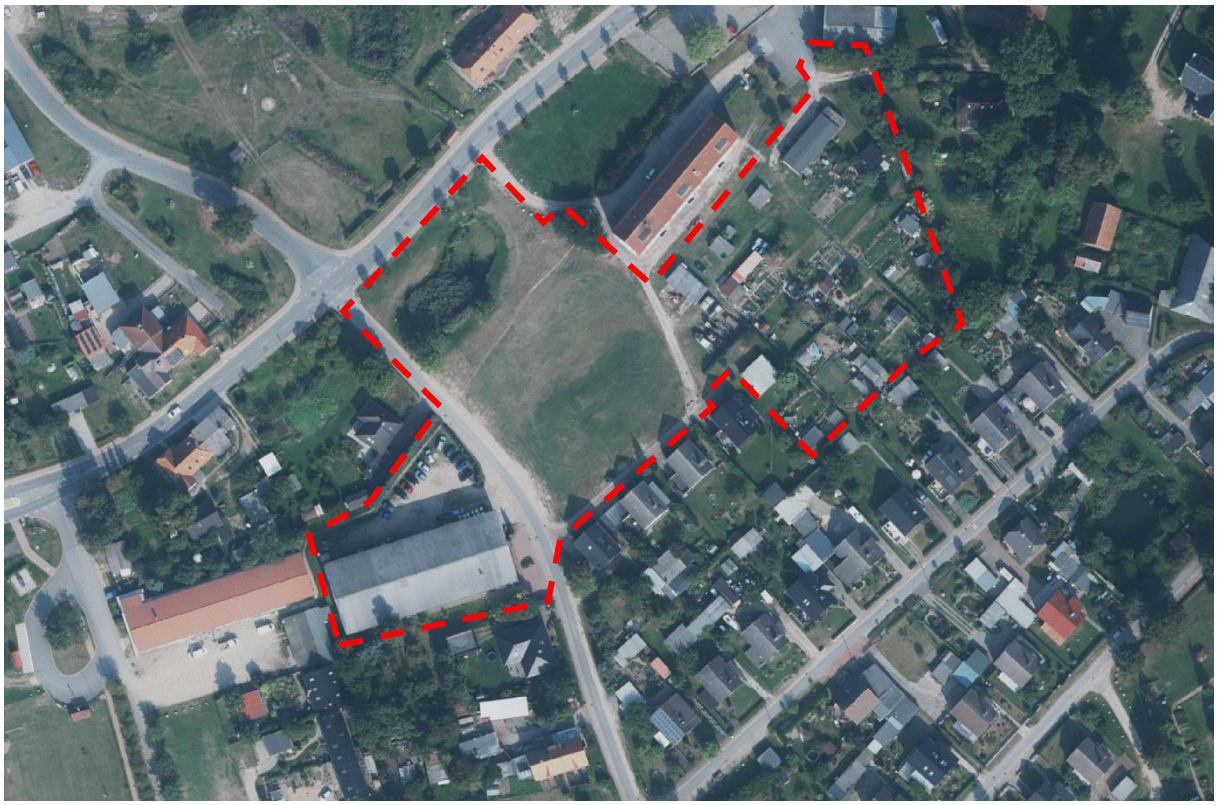
Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und

weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 mit einer Größe von ca. 1,6 ha liegt im südlichen Teil der Ortslage Kalkhorst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8/6, 10/20, 10/39, 10/40, 145/7, 145/8, 146/9, 146/10, 157/16, 275, 276 (teilw.), 280, 281 und 282 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden:	durch Wohnbebauung und Grünflächen
im Osten	durch Wohnbebauung und Grünflächen
im Süden	durch Wohnbebauung
im Westen	durch ein Sportlerheim und Wohngebäude

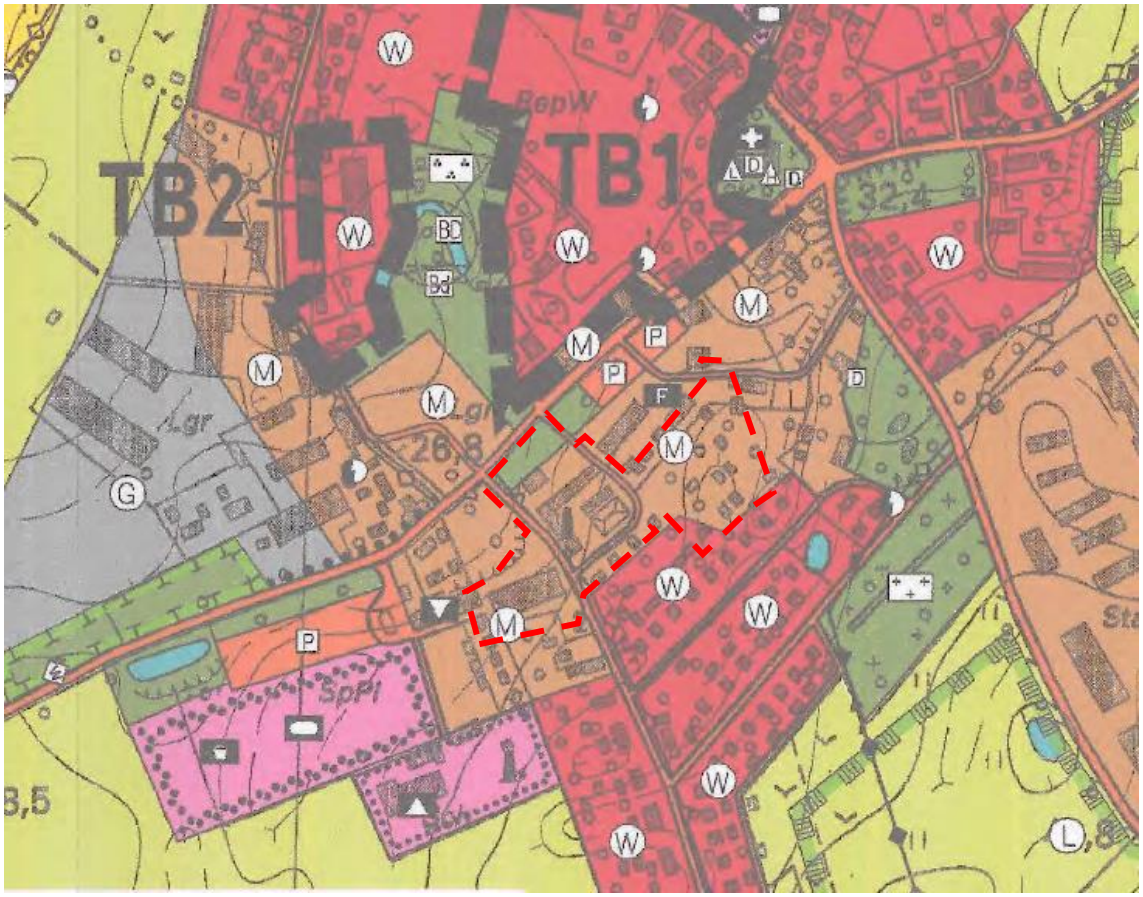


Luftbild des Plangebietes in Kalkhorst, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst) in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher und stellt keine Beeinträchtigung dieser dar.

Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden aktuell durch eine bestehende Satzung der Gemeinde Kalkhorst nach § 34 Abs. 4 BauGB dem Innenbereich zugeordnet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Zur Alten Schmiede 12, 23948 Darmshagen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 29.07.2020, Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Kalkhorst verwendet.

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

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.[1]

Die Gemeinde Kalkhorst überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 14 eine brachliegende Fläche im planungsrechtlichen Innenbereich. Die verfolgten Ziele der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Innenentwicklung ermöglichen es den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt Kalkhorst (L 01). Es grenzt im Westen an ein Sportlerheim und erstreckt sich in nordöstlicher Richtung bis zur Ortsfeuerwehr Kalkhorst. Die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ durchquert das Plangebiet. Auf dem Bereich westlich von „Am Mühlenberg“ befindet sich eine alte Lagerhalle. Entlang dieser verläuft ein Fußweg (Trampelpfad), welcher die Straße „Am Mühlenberg“ mit dem Sportlerheim verbindet. Innerhalb des Geltungsbereiches, östlich von „Am Mühlenberg“, befinden sich eine Baulücke, brachliegende Nebenanlagen sowie Kleingärten. Im Nordwesten des Plangebietes gibt es eine Grünfläche mit vorhandener Gewässerstruktur. Das Gewässer stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

[1] Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

Südlich grenzt das Plangebiet an zwei Wohngebiete auf denen sich Einfamilienhäuser befinden. Im Norden schließen Mehrfamilienhäuser und die Ortsdurchfahrt „Friedensstraße“ (L 01) an das Plangebiet an. Die Mehrfamilienhäuser weisen drei Vollgeschosse auf, wodurch sie sich in ihrer Raumwirkung deutlich von der Umgebung abheben. Die umliegenden Einfamilienhäuser haben bis zu zwei Vollgeschosse.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Bestand über die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“, die das Plangebiet durchquert sowie einen vier Einfamilienhäuser erschließenden Straßenstich aufweist.

Fußweg zum Sportlerheim, eig. Aufn.

Blick nach Südwest über Brache auf bestehende Einfamilienhäuser und Lagerhalle, eig. Aufn.

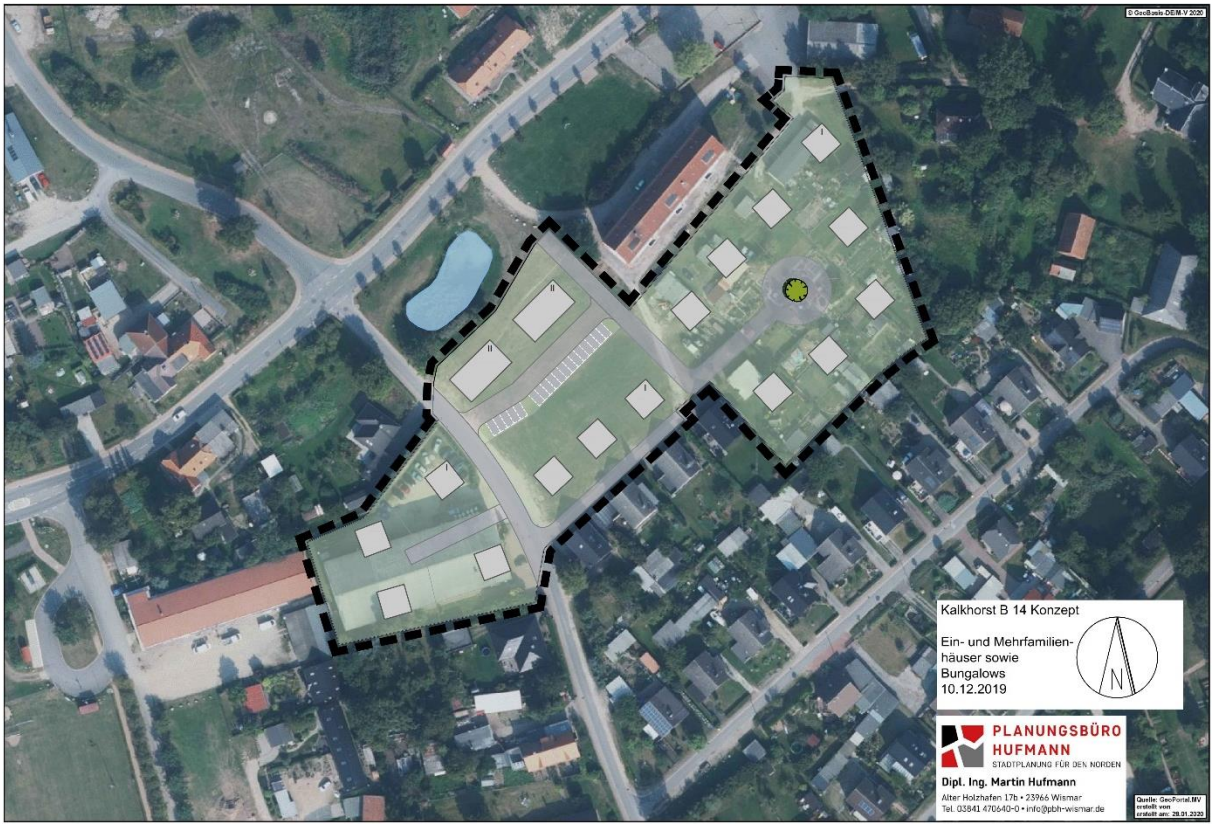
Blick nach Osten auf Kleingärten, eig. Aufn.

Blick nach Nordost auf Mehrfamilienhaus und Baulücke, eig. Aufn.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, die innerörtliche Brachfläche in eine neue Nutzung zu überführen und neuen Wohnraum zu generieren. Zudem soll eine bestehende Baulücke geschlossen werden. Die Ortslage Kalkhorst soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet werden. Dazu orientiert sich die Wohnbebauung des städtebaulichen Konzeptes an den vorhandenen baulichen Strukturen im Ort.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei Mehrfamilienhäuser und ca. 14 Einfamilienhäuser vor. Es wird eine Bebauungsdichte angestrebt, die den Charakter der Ortslage unterstreicht. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Ortsdurchfahrt ergänzen den bereits bestehenden Geschosswohnungsbau. Die übrige Bebauung sieht Einzelhäuser vor und nimmt damit die bestehenden Strukturen im südlichen Teil der Ortslage auf. Im östlichen Bereich soll ein Runddorf entstehen, das um einen zentralen Platz angeordnet ist, über den auch die Erschließung erfolgt.



Städtebauliches Konzept, © GeoBasis DE/M-V 2020

Festsetzungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit den differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verfolgt die Gemeinde Kalkhorst das Ziel den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es bereits ausreichend andere Standorte innerhalb der Gemeinde. Zudem würden diese Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen.

Es sind maximale Traufhöhen von 3,5 m (WA 1, WA 2), 4,0 m (WA 4), 6,0 m (WA 5) und 7,0 m (WA 3) zulässig. Die maximalen Firsthöhen betragen 9,0 m (WA 1, WA 2 und WA 4), 9,5 m (WA 5) und 12,0 m (WA 3). Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die Hauptdächer. Die Herstellung von bspw. Dachgauben ist daher zulässig.

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Grundflächenzahlen von 0,2 (WA 1); 0,25 (WA 2 und WA 4), 0,3 (WA 5) und 0,4 (WA 3) festgesetzt.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m². Die Gemeinde Kalkhorst verfolgt das Ziel eine der Ortslage angemessene Bebauungsdichte zu erhalten.

Um eine für die Ortslage unangemessene Verdichtung der Wohnbebauung zu vermeiden sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Einzelhaus höchstens eine Wohnung und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,3 m unzulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 4, WA 5) ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Klimaanlagen, Wärmepumpen, Nebenanlagen und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu wahren, sind die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet. Abweichen davon sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Stellplätze ausschließlich in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

Auf dem Baugebiet WA 3 wird angrenzend an die öffentliche Grünfläche „Schutzgrün“ ein 2 m breiter Streifen, der von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Dort sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Das bauliche Heranrücken an das gesetzlich geschützte Biotop wird damit verhindert.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden auf den aktuellen Bestand abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung der Ortslage gewährleisten.

Für die Gemeinde Kalkhorst besteht die Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung der 1. Änderung vom 17.10.2017. Diese gilt auch für den

Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Folgende Abweichungen und Ergänzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 festgesetzt:

Die Festsetzungen nach § 3 Abs. 1 und 4 sowie § 4 Abs. 6 der Satzung zur Ortsgestaltung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- *§ 3 Abs. 1: „Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.“*
- *§ 3 Abs. 4: „Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.“*
- *§ 4 Abs. 6: „Der Dachstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.“*

In Abweichung von § 4 Abs. 4 der Satzung zur Ortsgestaltung sind als Dacheindeckungen nur nicht glänzende, einfarbige rote Ziegel zulässig. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Der Dachüberstand in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 darf eine Länge von 0,50 m zzgl. der Regenabflussrinne nicht überschreiten. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf der Dachüberstand eine Länge von 0,70 m zzgl. der Regenabflussrinne nicht überschreiten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich symmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich rote und rotbraune Klinker zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Die Ausbildung des dritten Vollgeschosses ist ausschließlich als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens an einer Seite um mindestens 2,0 m zurückspringen. Die entstehende Dachfläche kann als Terrasse genutzt werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig.

Mit den differenzierten Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen in den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten verfolgt die Gemeinde das Ziel, jedem Baugebiet einen eigenen baulichen Charakter zu geben, und gleichzeitig ein einheitliches Ortsbild zu erhalten.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist eine Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung

M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Ort Kalkhorst ist über die Ortsdurchfahrt „Friedensstraße“ (L 01) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“, die an die „Friedensstraße“ anschließt, wird der westliche Bereich des Plangebietes verkehrlich erschlossen. Der östliche Bereich des Plangebietes wird über eine zu errichtende Stichstraße, die an die festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 20 anbindet, erschlossen. Die Verkehrsfläche mündet in einer Wendeanlage, die für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert ist. An die Wendeanlage anschließend wird ein Gehweg mit Begleitgrün festgesetzt. Dadurch entsteht eine Wegverbindung zur Feuerwehr Kalkhorst. Ein bestehender Straßenstich von der Straße „Am Mühlenberg“ wird verlängert, so dass die Straße „Am Mühlenberg“ mit der Erschließung des östlichen Bereiches des Plangebietes verbunden wird.

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Fläche sichert eine Zufahrt für Anlieger sowie eine Wegverbindung zu dem festgesetzten Fußweg mit Begleitgrün.

Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Außerhalb der Baugrenzen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 Wege und Zufahrten mit einer maximalen Fläche von 50 m² je Grundstück zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Wege und Zufahrten mit einer maximalen Fläche von 100 m² je Grundstück zulässig. Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Die bereits versiegelten Flächen im Bestand bleiben davon unberührt. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 1,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	**Flächengröße in m²**
Allgemeine Wohngebiete	11 220
Öffentliche Grün- und Wasserflächen	2 260
Verkehrsflächen	2 660
Plangebiet, Summe	**16 140**

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche (GRZ) i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m² nicht übersteigen. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 (WA 1); 0,25 (WA 2 und WA 4), 0,3 (WA 5) bzw. 0,4 (WA 3) ergeben sich 3 050 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes muss hergestellt werden. An vorhandene Anlagen entlang der Erschließungsstraßen „Am Mühlenberg“ und „Friedenstraße“ können neu zu errichtende Anschlüsse angebaut werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung stehen zwei Vertragshydranten mit jeweils einer Leistung von unter 48 m³/h zur Verfügung. Die Hydranten befinden sich südlich und südwestlich des Plangebietes in ca. 150 m bis 200 m Entfernung. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung kann der im Norden des Geltungsbereiches befindliche Teich herangezogen werden. Der Teich ist im Eigentum der Gemeinde und stellt ein Löschwasserreservoir von über 96 m³ dar. Insgesamt kann daher der Löschwasserbedarf für den Grundschutz sichergestellt werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Zweckverband Grevesmühlen wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden.

Kalkhorst ist Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Das anfallende Niederschlagswassers ist gemäß dieser Satzung auf den jeweiligen Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern. Ausnahmen von der Versickerungspflicht bestehen insbesondere bei bereits vorhandenen Anlagen zum Ableiten von Niederschlagswasser.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Die Gemeinde Kalkhorst wird von der Netz Lübeck GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Neuanschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Gasversorger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einbezogen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden,

Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die Baugebiete sind im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Kalkhorst.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Kalkhorst hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Als wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquelle ist das Sportlerheim mit zugehörigem Sportplatz identifiziert worden. Der Sportplatz befindet sich ca. 100 m in südwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem Sportplatz befinden sich Bestandsgebäude, durch die eine Abschirmwirkung für die Wohnbebauung im Geltungsbereich erzielt wird. Beeinträchtigungen für das Plangebiet werden nicht gesehen.
Weiterhin stellt die Ortsdurchfahrt „Friedensstraße“ (L 01) eine Immissionsquelle dar. Aufgrund der Entfernung von mindestens 45 m wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 14 handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete, in denen ausgehend von dem städtebaulichen Konzept ca. 30 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Es wird von einer angemessenen Steigerung des Pkw-Aufkommens ausgegangen. Insbesondere wird aufgrund der direkten Anbindung des Plangebietes an die Ortsdurchfahrt von einem ungehinderten Verkehrsfluss ausgegangen, wodurch Immissionen (bspw. durch Staubildung) geringgehalten werden. Von einer signifikanten Steigerung des nutzungsbedingten Lärmpegels kann dementsprechend nicht ausgegangen werden. Somit stellt die Planung keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 keine tiefergehende ggf. gutachterliche Auseinandersetzung mit immissionsschutzrechtlichen Fragen erforderlich ist.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 14, mit rund 3.050 m²

unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes (WA) geschaffen. Somit wird auf einem etwa 16.140 m² großen Areal Baurecht für eine Wohnbebauung vorbereitet. Daneben werden 2.260 m² als Grünflächen festgesetzt.

6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Kalkhorst werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) für die Region Westmecklenburg für das Plangebiet selbst keine bzw. kaum spezifische Aussagen formuliert. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich in der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland und ist der Großlandschaft 10 Nordwestliches Hügelland sowie der Landschaftseinheit 101 Klützer Winkel zuzuordnen (Karte 1)
- Südöstlich der Ortslage Kalkhorst ist ein Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG verzeichnet. (Karte II: Biotopverbundplanung)
- Dieser südöstliche Bereich ist als Wald (8.3) Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit (Karte III: Schwerpunktberieche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt.
- Nordwestlich der Ortslage Kalkhorst sind Bereiche mit sehr hoher Funktionsbewertung (in Bezug auf Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur) und südöstlich mit hoher Funktionsbewertung dargestellt. (Karte IV: Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen and die Raumordnung)

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen. Das Plangebiet ist Bestandteil des bestehenden Siedlungsraumes. Naturschutzfachlich bedeutenden Bereiche befinden sich in ausreichender Entfernung.

Schutzgebiete
Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umfeld der Ortslage Kalkhorst:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 2032-302) Lenorenwald (Entfernung zum Plangebiet ca. 1300 m)
- Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald (Entfernung zum Plangebiet ca. 350 m)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete und der Lage des Plangebietes im besiedelten Raum wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Teich vorhanden, der in der LINFOS-Datenbank als geschütztes Biotop verzeichnet ist:

- Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (NWM04821)
- Kartierungsjahr: 1996
- Fläche in Hektar: 0,0234 ha

Mit der Umsetzung des Planungsziele bleibt das benannte Kleingewässer in seiner derzeitigen Ausprägung erhalten. Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig.

Aus Sicht des Planverfassers sind die benannten unzulässigen Tatbestände mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht erfüllt. Direkte Eingriffe in das Gewässer oder der Ufervegetation erfolgen nicht. Somit können Zerstörung und Beschädigungen ausgeschlossen werden. Angrenzend an das hier betrachtete Kleingewässer befand sich bereits in der Vergangenheit Bebauung.
Das Umfeld des Gewässers wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Es verbleibt ein Abstand von mindestens 15 m zwischen den Baugrenzen und dem Gewässer. Auch bei der Kartierung des geschützten Biotopes im Jahre 1996 befand es sich bereits innerhalb des bebauten Siedlungsraumes.
Die baulichen Strukturen der vergangenen Jahrzehnte sich als Luftbilder nachfolgend dargestellt.

Luftbild aus dem Jahre 2005 mit Bebauung angrenzend an das Kleingewässer, GeoBasis DE/M-V 2020

Luftbild aus dem Jahre 2012 ohne Bebauung angrenzend an das Kleingewässer, GeoBasis DE/M-V 2020

Mit der Verdichtung der Bebauung, wie sie mit dem hier behandelten Bebauungsplan Nr. 14 angestrebt wird, kann keine grundsätzliche Veränderung des charakteristischen Zustandes gesehen werden. Somit entfällt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V.

6.3 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Kalkhorst. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch weitere Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich im westlichen und südlichen Bereich größtenteils um Einfamilienhäuser (OER) sowie teilweise gewerbliche Nutzungen (OIG). Östlich befindet sich ein Wohnblock aus den ca. 1960er Jahren (OGP). Nördlich des Plangebietes ist eine Sport- und Freizeitanlage in Form eines Miniaturenparkes (PZP) vorhanden.

Das Plangebiet lässt sich aufgrund seiner aktuellen Ausprägung in drei Teilbereiche untergliedern. Der westliche Teil ist durch ein große Flachgebäude mit bestehender gewerblicher Nutzung (OGF) sowie dazugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätzen für Pkws.

Der westliche Teilbereich ist durch die Straße Am Mühlenberg (OVL) getrennt. Der zentrale Bereich lässt sich als Zierrasenflächen (PER) charakterisieren. Die Rasenfläche erscheint regelmäßig gemäht. Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten ab. Angrenzend zur Straße sind durch häufiges Befahren vegetationsfreie Bereiche entstanden. Im Nordwesten des zentralen Bereiches befindet sich ein Kleingewässer (SEV). Dieses ist stark mit Schilf-Landröhricht (VRL) bewachsen. Die Ortsdurchfahrt begleitet eine Baumreihe (BRR). Weitere Einzelbäume (BBA/ BBJ) befinden sich angrenzend an das Kleingewässer.

Der nordöstliche Teil ist durch einen unbefestigten Weg abgegrenzt. Dieser Teilbereich ist durch derzeit in Nutzung befindlichen Kleingärten geprägt. Es handelt sich um überwiegend intensiv gärtnerisch bewirtschaftete Gärten mit kleineren Obst- und Ziergehölzen (PKA). Angrenzend befinden sich Nebengebäude in Form von Schuppen, Garagen etc., die vermutlich nicht mehr genutzt werden. Umliegend befinden sich Rasenflächen (PER). Funktional werden die Nebengebäude dem Wohnblock zugeordnet.

Rasenflächen im zentralen Bereich des Plangebietes, eig. Aufn.

Angrenzende Wohnbebauung, eig. Aufn.

Nebenanlagen: Garagen/Schuppen/Gartenhäuser, eig. Aufn.

Garagenanlage am nördlichen Rand des Plangebietes, eig. Aufn.

Kleingartenanlage – Zugangsbereich, eig. Aufn.

Kleingartenanlage – aktuell intensiv genutzt, eig. Aufn.

Baumpflanzung am nördlichen Rand des Plangebietes, eig. Aufn.

Kleingewässer- im Nordwesten des Plangebiet, eig. Aufn.

Baumreihe entlang der Ortsdurchfahrt, eig. Aufn.

Einzelbäume entlang der Straße Am Mühlenberg, eig. Aufn.

Tabelle: Zusammenfassung der Biotop- und Nutzungstypen

	Nr. Biotoptyp	**Biotoptyp M- V**	**Wertstufe**	**Kompensationserfordernis**
BRR	2.6.2	Baumreihe	*	
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum	*	
BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	*	
SEV	5.4.5	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	3	6
VRL	6.2.2	Schilf-Landröhricht	2	3
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	1
PKA	13.7.2	Strukturarme Kleingartenanlage	0	0,7
PZP	13.9.4	Freizeitpark	0	0,6
OGP	14.3.1	Neubaugebiet in Plattenbauweise	0	0
OGF	14.3.2	Gewerbliche genutzte Großformbauten	0	0
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	0	0,3
OVL	14.7.5	Straße	0	0
OIG	14.8.2	Gewerbegebiet	0	0,3

** Bewertung erfolgt nach Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern.*

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Der aktuelle Baumbestand zeichnet sich innerhalb der Kleingartenanlage durch Obstgehölze und Ziergehölze bzw. Bäume mit geringem Stammumfang aus, die keinen Schutzstatus gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) aufweisen.

Der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Teilabschnitt einer Landesstraße wird von der Planung nicht berührt.

Zwischen Kleingewässer und der Straße Am Mühlenberg befinden sich drei Einzelbäume, wobei einer dieser Laubbäume einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzt. Ebenso sind an der nördlichen Grenze des Plangebietes vier Linden, die Stammumfänge zwischen 100 cm und 125 cm besitzen und somit gesetzlich geschützt sind. Die hier beschriebenen Bäume werden im Bebauungsplan als gesetzlich geschützte Einzelbäume mit Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V dargestellt. Derzeit ist kein Ausbau der Verkehrswege vorgesehen. Somit liegen keine Beeinträchtigungen der Wurzelschutzbereiche vor. Ebenso sind keine Fällungen von geschützten Bäumen vorgesehen. Ein Ausnahmeantrag entfällt.

6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den hier behandelten Bebauungsplan Nr. 14 wurde für die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Untersuchungen erfolgen auf der Grundlage einer Potentialanalyse. Es wurden die möglichen Auswirkungen der möglichen Bebauung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden zu schaffenden Grünflächen in Form von Hausgärten und Schutzgrün in der Umgebung des Kleingewässers betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

- In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentielles Vorkommen von Gebüsch- und Bodenbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Die leerstehenden Nebengebäude stellen ein potentielles Sommerquartier für die Artengruppe Fledermäuse dar. Aus diesem Grund wird für den Abriss eine ökologische Baubegleitung als (CEF-Maßnahme) im Bebauungsplan festgesetzt. Die ggf. notwendigen Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Somit ergibt sich eine potentielle Betroffenheit der Artengruppe Amphibien. Aufgrund der Ausprägung des Gewässers sowie der bestehenden Störwirkungen wird jedoch das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

- Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Es werden folgende Festsetzungen/ Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vor Abriss der leerstehenden Nebengebäude sind diese als CEF-Maßnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Auf der Grundlage dieser Begutachtung ist die Anzahl der notwendigen Ersatzquartiere zu bestimmen und im lokalen Zusammenhang anzubringen. Die Anzahl und der Ort der Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.6 Planwirkungen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine heterogene Ausprägung der naturräumlichen Ausstattung und Nutzungsstrukturen. Es befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungskerns von Kalkhorst. Aus diesem Grund soll das Gebiet eine städtebauliche Neuordnung erfahren. Es erfolgt eine Nachverdichtung der Bebauung.

Ebenso werden mit der Überplanung die grünordnerischen Verhältnisse neu strukturiert. Das Kleingewässer bleibt erhalten und wird zum Schutz in eine Grünfläche integriert. Mit der Überplanung der Kleingärten gehen zwar Gartenbereiche verloren. Es entstehen jedoch auch wieder neue Hausgärten. Diese dienen der Aufwertung des Wohnumfeldes. Teilweise werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, um das Plangebiet zu gliedern und eine Verbindung zu weiteren Bereichen der Siedlungslage zu schaffen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würden Ruderalisierungsprozesse einsetzen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen und Festsetzung von Grünflächen berücksichtigt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die Grünstrukturen nicht vollständig sinnvoll erhalten. Unter Hinzunahme von geeigneten Maßnahmen soll neben der Eingriffsminimierung auch das Ortsbild positiv beeinflusst und aufgewertet werden. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotoptypen kann somit gleichzeitig kompensiert werden.

Übernahme für den Textteil B:

- Die festgesetzte privat Grünfläche „Schutzgrün“ ist als Rasenflächen zu gestalten.
- Vorhandene Gebäude, Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Im den Allgemeinen Wohngebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Vor Abriss der leerstehenden Nebengebäude sind diese als CEF-Maßnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Auf der Grundlage dieser Begutachtung ist die Anzahl der notwendigen Ersatzquartiere zu bestimmen und im lokalen Zusammenhang anzubringen. Die Anzahl und der Ort der Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise:

- Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.
- Das innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ befindliche gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer ist dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder

nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotopes in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.

- Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, 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 hinzuzuziehen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.