

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/22/213

öffentlich

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst

hier: Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss
über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

| | |
|---|---|
| <i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda | <i>Datum</i> 13.10.2022 <i>Verfasser:</i> |
|---|---|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|-------------------------------------|--------------|
| Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung) | 27.10.2022 | Ö |
| Gemeindevertretung Kalkhorst (Entscheidung) | 08.12.2022 | Ö |

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat am 24.02.2022 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Am 29.09.2022 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt

die Gemeinde das Ziel, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der nächsten Jahre darzustellen und planungsrechtlich vorzubereiten.

Die folgenden 5 Änderungsbereiche sind Bestandteil der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“
- Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“
- Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“
- Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 30 „Brooker Weg“
- Änderungsbereich 5 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“

Mit dem vorliegenden Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4

Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Vorentwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbericht) zu billigen und diesen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

Der Bürgermeister wird gebeten, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Den anliegenden Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Vorentwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht zubilligen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Durchführung der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.
3. Dem Bürgermeister zu beauftragen, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

| Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung) | |
|---|---|
| | |
| x | Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden. |
| x | durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 4/51101/56255000 |
| | durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto: |
| | |
| | über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen |
| | unvorhergesehen <u>und</u> |
| | unabweisbar <u>und</u> |
| | Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen): |
| | |
| Deckung gesichert durch | |
| | Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto: |
| | |
| | Keine finanziellen Auswirkungen. |

Anlage/n:

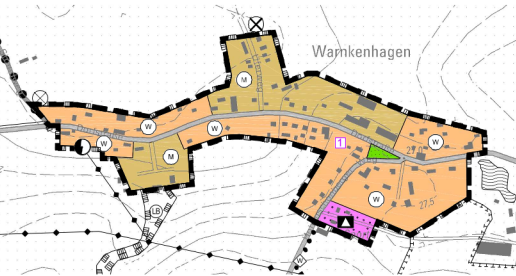
| | |
|---|--|
| 1 | Billigung_Vorentwurf_10.Ä_FNP_Kalkhorst Übersichtskarte öffentlich |
| 2 | Vorentwurf 13 10 22_Plan M1-5000 öffentlich |
| 3 | 10. Ä. FNP Kalkhorst_Begündung Vorentwurf öffentlich |

[illegible]

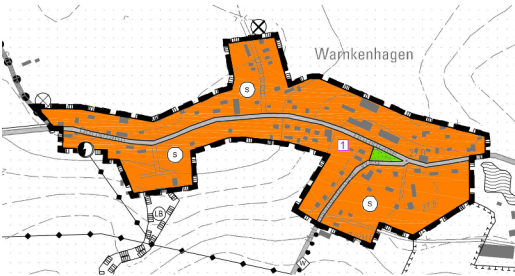
3 von 53 in Zusammenstellung

GEMEINDE KALKHORST
10. Änderung des Flächennutzungsplanes

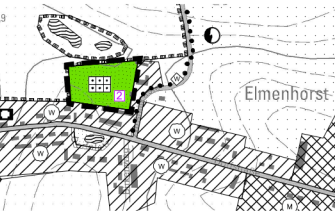
Planzeichnung M 1:5 000



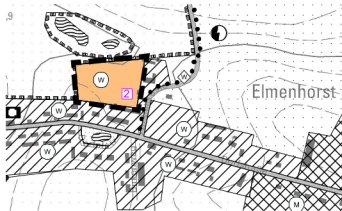
Bisherige Flächennutzungsplanung:
Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Wamkenhagen“:



10. Änderung des Flächennutzungsplanes:
Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Wamkenhagen“:



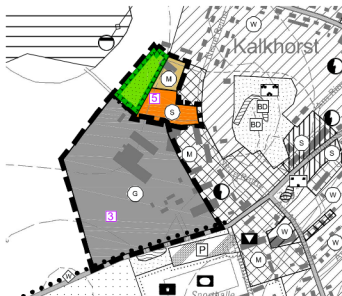
Bisherige Flächennutzungsplanung:
Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“:



10. Änderung des Flächennutzungsplanes:
Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“:

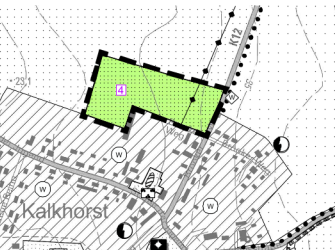


Bisherige Flächennutzungsplanung:
Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“:

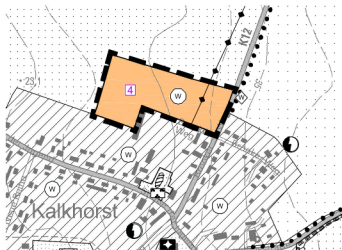


10. Änderung des Flächennutzungsplanes:
Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“:

Änderungsbereich 5 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 31 „Arztelhaus“:



Bisherige Flächennutzungsplanung:
Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 30 „Brooker Weg“:



10. Änderung des Flächennutzungsplanes:
Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 30 „Brooker Weg“:

Planzeichenerklärung

Es gelten die Bauartungsverordnungen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 19.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauflächen und Baugelände (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- W Wohnfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- G Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- C Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- S Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 BauGB)

- Schule
- sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

- Hauptwandweg
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Grünflächen
- Kleingärten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter (außerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung)

- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Spielanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

- Ruhender Verkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität
- Abwasser

Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- überirdisch
- unterirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Parkanlage
- Schutzgrün
- Friedhof

Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes - Landschaftsschutzgebiet

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

- Altlastenverdachtsflächen

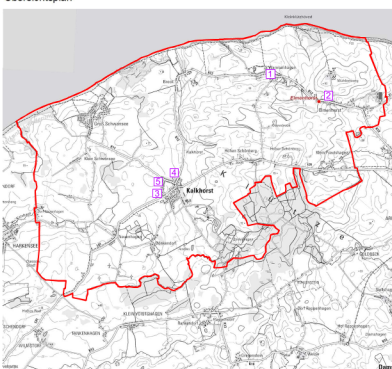
Darstellungen ohne Normcharakter

- Änderungsbereich mit fortlaufender Nummerierung

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wurde am 24.02.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Ortszeitung am ... und auf der Internetseite des Amtes Kitzler Winkel. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (3) Der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst einschließlich der Begründung wurde von der Gemeindevertretung am ... gebilligt. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Kitzler Winkel durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Ortszeitung am ... und auf der Internetseite des Amtes Kitzler Winkel. Die Unterlagen waren zeitgleich auf der Internetseite des Amtes Kitzler Winkel verfügbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (5) Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (6) Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst mit Begründung hat in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Kitzler Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Planunterlagen im Auslegungsbüro im Internet unter www.amtes-kitzler-winkel.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen verfügbar sind, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst unberücksichtigt bleiben können und dass eine Versammlung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegung nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, vom ... bis zum ... durch veröffentlicht in der Ortszeitung und auf der Internetseite des Amtes Kitzler Winkel ortsbekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (8) Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wurde am ... von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (9) Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wurde mit Verfügung des Landrates Nordwestmecklenburg vom ... Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (10) Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Dies wurde mit Schreiben des Landrates Nordwestmecklenburg vom ... Az. ... bestätigt. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (11) Die am ... beschlossene 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird hiermit ausgeteilt. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister
- (12) Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom ... bis zum ... durch veröffentlicht in der Ortszeitung und auf der Internetseite des Amtes Kitzler Winkel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 6 der Kommunalverfassung (M-V)) hingewiesen worden. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst ist mit der Bekanntmachung wirksam ergangen. Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE KALKHORST

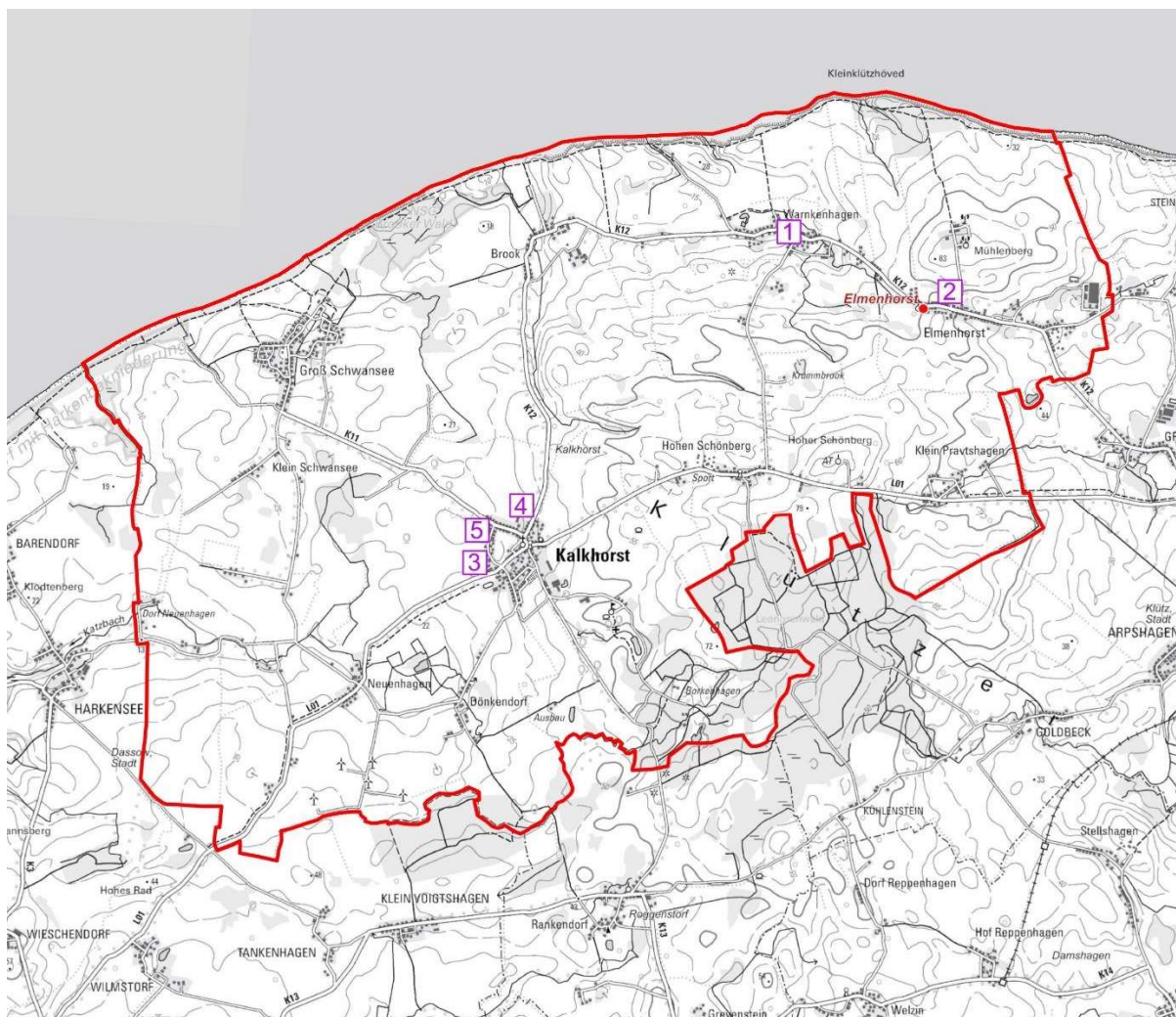
10. Änderung des Flächennutzungsplanes

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 13.10.2022

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Gemarkung Kalkhorst, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, 2022; vormaliger Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung; eigene Einblendungen

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STÄDTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Alter Holsteiner Str. 226A Wismar
18109 Wismar



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE KALKHORST

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 13.10.2022

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst

| Inhalt | Begründung | Seite |
|--|------------|-----------|
| Teil 1 - Begründung | | 3 |
| 1. Einleitung | | 3 |
| 1.1 Planungsanlass und Planungsziele | | 3 |
| 1.2 Planverfahren | | 3 |
| 1.3 Plangrundlagen und Raumordnung | | 4 |
| 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung | | 5 |
| 2.1 Bisherige Flächennutzung | | 5 |
| 2.2 Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes | | 5 |
| 3. Immissionsschutz | | 7 |
| 4. Erschließung | | 7 |
| 5. Planungskosten | | 8 |
| 6. Durchführungsrelevante Hinweise | | 8 |
| Teil 2 - Umweltbericht | | |
| 1. Einleitung | | 9 |
| 1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen | | 9 |
| 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung | | 10 |
| 1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .. | | 11 |
| 1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte | | 13 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | | 15 |
| 2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung | | 15 |
| 2.2 Schutzgut Mensch | | 16 |
| 2.2.1 Bewertungskriterien | | 16 |
| 2.2.2 Basisszenario | | 16 |
| 2.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | | 17 |
| 2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | | 19 |
| 2.2.5 Bewertung- Schutzgut Mensch | | 19 |
| 2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt | | 20 |
| 2.3.1 Bewertungskriterien | | 20 |
| 2.3.2 Basisszenario | | 20 |
| 2.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | | 21 |
| 2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | | 22 |
| 2.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | | 22 |
| 2.4 Schutzgut Boden | | 23 |
| 2.4.1 Bewertungskriterien | | 23 |
| 2.4.2 Basisszenario | | 23 |
| 2.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | | 24 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 2.4.4 | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 24 |
| 2.4.5 | Bewertung – Schutzgut Boden | 25 |
| 2.5 | Schutzgut Wasser..... | 25 |
| 2.5.1 | Bewertungskriterien | 25 |
| 2.5.2 | Basisszenario | 25 |
| 2.5.3 | Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 27 |
| 2.5.4 | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 28 |
| 2.5.5 | Bewertung | 28 |
| 2.6 | Schutzgut Fläche | 28 |
| 2.6.1 | Bewertungskriterien | 28 |
| 2.6.2 | Basisszenario | 29 |
| 2.6.3 | Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 29 |
| 2.6.4 | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 30 |
| 2.6.5 | Bewertung – Schutzgut Fläche | 30 |
| 2.7 | Schutzgut Luft und Klima | 31 |
| 2.7.1 | Bewertungskriterien | 31 |
| 2.7.2 | Basisszenario | 31 |
| 2.7.3 | Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 31 |
| 2.7.4 | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 32 |
| 2.7.5 | Bewertung – Schutzgut Klima und Luft | 32 |
| 2.8 | Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | 32 |
| 2.8.1 | Bewertungskriterien | 32 |
| 2.8.2 | Basisszenario | 32 |
| 2.8.3 | Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 33 |
| 2.8.4 | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 33 |
| 2.8.5 | Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter | 33 |
| 2.9 | Schutzgut Landschaft/Ortsbild | 34 |
| 2.9.1 | Bewertungskriterien | 34 |
| 2.9.2 | Basisszenario | 34 |
| 2.9.3 | Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 35 |
| 2.9.4 | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 36 |
| 2.10 | Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter..... | 36 |
| 2.11 | Störfälle | 37 |
| 3. | Entwicklungsprognose zum Umweltzustand | 37 |
| 3.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung | 37 |
| 3.2 | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.... | 40 |
| 3.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 41 |
| 4. | Zusätzliche Angaben | 42 |
| 4.1 | Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten | 42 |
| 4.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 43 |
| 5. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 43 |
| 6. | Literatur und Quellen..... | 45 |

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Kalkhorst hat am 19.05.2020 ein Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. 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 für alle Altersgruppen. 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.

Die Änderungsbereiche 1 und 2 sind bereits in dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept berücksichtigt worden. Die Änderungsbereiche 3 bis 5 hingegen ergaben sich aus den aktuellen Entwicklungen in der Gemeinde seit der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Hierzu gab es einen Abstimmungstermin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 16.08.2022. Bei diesem Termin wurden keine Bedenken bezüglich der Raumordnung geäußert. Für die geplanten Wohngebiete wurde darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen ausgeschlossen werden sollen.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der nächsten Jahre darzustellen und planungsrechtlich vorzubereiten. Die folgenden wesentlichen Anforderungen und Bedürfnisse haben sich in der Gemeinde ergeben und erfordern eine angepasste städtebauliche Entwicklung:

- Zusätzliche Gewerbeflächen zur Umsiedlung eines ortsansässigen Betriebes sowie zusätzliche Gewerbeflächen für Neuansiedlungen
- Errichtung eines Ärztehauses zur Verbesserung der gemeindlichen Daseinsvorsorge
- Schaffung neuer Wohnbauflächen, um ausreichend Einwohner zur Aufrechterhaltung der gemeindlichen Infrastruktur in der Gemeinde zu halten
Insbesondere Kindertagesstätten, die Schule sowie die freiwillige Feuerwehr erfordern eine ausreichende Auslastung bzw. Nachwuchs um aufrechterhalten zu werden

1.2 Planverfahren

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 26, 28, 29 und 30. Der Bebauungsplan Nr. 31 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, so dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Die Berichtigung erfolgt zusammen mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Plangrundlagen und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst und die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 26, 28, 29, 30 und 31 bilden die Grundlage der vorliegenden Planung.

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich an dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 10. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Die genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen sind die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F der 9. Änderung sowie eigene Erhebungen.

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 Wirtschaftsbaasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.

Das RREP WM formuliert das Ziel, die medizinische Grundversorgung zu sichern. Um die gesundheitliche Daseinsvorsorge in der Region zu gewährleisten, ist gerade die Bereitstellung von medizinischen Dienstleitungen im Nahbereich der Bevölkerung essentiell. Durch das Angebot von medizinischen Dienstleitungen auch in den nicht zentralörtlichen Gemeinden können lange Anfahrtszeiten vermieden und Verkehre im Sinne des Ansatzes der „kurzen Wege“ reduziert werden.

In Gemeinden ohne Zentralortfunktion soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden. Diesem Grundsatz der Raumordnung folgt die Gemeinde Kalkhorst mit der Bereitstellung von Gewerbeflächen für ein ansässiges Unternehmen. Untergeordnet plant die Gemeinde Flächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

Ein Grundsatz der Raumordnung ist das Entgegenwirken einer Umnutzung von Dauerwohnen in Ferienwohnen. Diesem Grundsatz folgt die Gemeinde Kalkhorst mit der Regulierung des Ferienwohnens in Warnkenhagen.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Bisherige Flächennutzung

Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“:

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“:

Grünfläche „Dauerkleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“:

Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 30 „Brooker Weg“:

Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Änderungsbereich 5 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“:

Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

2.2 Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“:

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen und mit Flächen für gemischte Nutzungen

dargestellt. Zudem ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 weist ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“, gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird im Flächennutzungsplan aktuell im südlichen Bereich als Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Künftig wird ausschließlich eine Wohnbaufläche dargestellt.

Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu schaffen. Das Planungsziel besteht darin, bestehende Gewerbenutzungen städtebaulich zu ordnen und neue Gewerbeflächen zu erschließen. Die Gemeinde erhielt bereits Anfragen von Gewerbebetrieben, die sich in Kalkhorst ansiedeln wollen. Daher möchte die Gemeinde zusätzliche Gewerbeflächen erschließen, um bestehende Arbeitsplätze in der Gemeinde zu erhalten und neue zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im Flächennutzungsplan aktuell als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Künftig wird überwiegend eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 sind im Flächennutzungsplan weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund des geringen Umfangs bleibt das Entwicklungsgebot gewahrt.

Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 30 „Brooker Weg“:

Die im Norden der Ortslage Kalkhorst ansässige Baufirma strebt derzeit eine Verlagerung ihres Unternehmensstandortes an. Auf den freiwerdenden Flächen sowie auf angrenzenden Flurstücken wird deshalb die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Mit der Aufgabe der Nutzung durch den Gewerbebetrieb wird ein potentiell Konfliktfeld im Bereich der Immissionen beseitigt und der Anstoß für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 30 kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert. Künftig wird ausschließlich eine Wohnbaufläche dargestellt.

Änderungsbereich 5 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 12.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit der Gebietsbezeichnung „Ärztehaus“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für ein Ärztehaus zu schaffen. In der Gemeinde Kalkhorst sind sowohl ein Allgemeinmediziner als auch ein Zahnarzt ansässig. Der bisherige Standort der Ärzte an der Straße der Jugend soll zu Gunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Mit dem neuen Standort wird beabsichtigt, die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern sowie ein Ärztehaus mit einer zeitgemäßen Einrichtung zu errichten. Weiterhin besteht die Möglichkeit, weitere medizinische oder gesundheitliche Angebote an dem neuen Standort unterzubringen. Planungsrechtlich erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ nach § 11 BauNVO. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen und damit die Erweiterung der bestehenden Mischgebiete an der Straße „Neue Reihe“.

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Künftig wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Ärztehaus“ dargestellt.

3. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen.

Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der mit ihr im Zusammenhang stehenden Bebauungsplänen ist u.a. das Verlegen des Standortes eines ansässigen Gewerbebetriebes von dem Änderungsbereich 4 in den Änderungsbereich 3. Dadurch werden potentielle Konflikte im Bereich der Immissionen ausgeräumt. Gewerbliche Nutzungen werden zukünftig in den gewerblichen Bauflächen der Gemeinde konzentriert. Mit der Überplanung der bestehenden Gewerbebetriebe können Belange des Immissionsschutzes auf der Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

4. Erschließung

Die Erschließung der Änderungsbereiche ist z.T. bereits über die vorhandene Infrastruktur gegeben. Der Ausbau der Infrastruktur ist für die Änderungsbereiche 2, 3, 4 und 5 erforderlich. Nähere Angaben dazu werden in den jeweiligen Bebauungsplänen gegeben.

5. Planungskosten

Die Planungskosten der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst werden von der Gemeinde getragen. Die Gemeinde beabsichtigt durch den späteren Verkauf von Grundstücken in den Bebauungsplänen die Refinanzierung.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen Baudenkmale betroffen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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.

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 dem Landkreis 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).

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen ist für alle Bauleitpläne im Regelverfahren ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung, umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Die Bearbeitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der mit den Änderungsbereichen angestoßenen Bebauungsplänen erfolgt im Parallelverfahren.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 26, 28, 29, 30 und 31. Diese Bebauungspläne weichen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst bzw. der wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst ab. Der Teilflächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 31 (Änderungsbereich 5) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan kann daher Verfahrensfrei im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Erstellung eines Umweltberichtes für den Änderungsbereich 5.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Die hier behandelte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet fünf Änderungsbereiche. Für diese sind nachfolgend die städtebaulichen Ziele und Inhalte zusammenfassend dargestellt.

Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“:

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen und mit Flächen für gemischte Nutzungen dargestellt. Zudem ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 weist ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“, gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird im Flächennutzungsplan aktuell im südlichen Bereich als Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Künftig wird ausschließlich eine Wohnbaufläche dargestellt.

Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu schaffen. Das Planungsziel besteht darin, bestehende Gewerbenutzungen städtebaulich zu ordnen und neue Gewerbeflächen zu erschließen. Die Gemeinde erhielt bereits Anfragen von Gewerbebetrieben, die sich in Kalkhorst ansiedeln wollen. Daher möchte die Gemeinde zusätzliche Gewerbeflächen erschließen, um bestehende Arbeitsplätze in der Gemeinde zu erhalten und neue zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im Flächennutzungsplan aktuell als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert.

Künftig wird überwiegend eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 sind im Flächennutzungsplan weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund des geringen Umfangs bleibt das Entwicklungsgebot gewahrt.

Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 30 „Brooker Weg“:

Die im Norden der Ortslage Kalkhorst ansässige Baufirma strebt derzeit eine Verlagerung ihres Unternehmensstandortes an. Auf den freiwerdenden Flächen sowie auf angrenzenden Flurstücken wird deshalb die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Mit der Aufgabe der Nutzung durch den Gewerbebetrieb wird ein potentiell Konfliktfeld im Bereich der Immissionen beseitigt und der Anstoß für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 30 kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert. Künftig wird ausschließlich eine Wohnbaufläche dargestellt.

Änderungsbereich 5 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 12.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit der Gebietsbezeichnung „Ärztehaus“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für ein Ärztehaus zu schaffen. In der Gemeinde Kalkhorst sind sowohl ein Allgemeinmediziner als auch ein Zahnarzt ansässig. Der bisherige Standort der Ärzte an der Straße der Jugend soll zu Gunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Mit dem neuen Standort wird beabsichtigt, die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern sowie ein Ärztehaus mit einer zeitgemäßen Einrichtung zu errichten. Weiterhin besteht die Möglichkeit, weitere medizinische oder gesundheitliche Angebote an dem neuen Standort unterzubringen. Planungsrechtlich erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ nach § 11 BauNVO. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen und damit die Erweiterung der bestehenden Mischgebiete an der Straße „Neue Reihe“.

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Künftig wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Ärztehaus“ dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird die Gemeinde Kalkhorst 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.

Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen, zudem wird sie als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Er bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

Naturräumliche Gliederung

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Landschaftszone: | Ostseeküstenland (1) |
| Großlandschaft: | Nordwestliches Hügelland (10) |
| Landschaftseinheit: | Klützer Winkel (101) |

Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für den Änderungsbereich selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Kalkhorst:

- Der Boden der Gemeinde Kalkhorst ist als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4),
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Kalkhorst teilweise als „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit und teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6),
- Die Gemeinde Kalkhorst ist großflächig als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7),
- Die Gemeinde Kalkhorst weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1- geringe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9),
- Teilweise befinden sich im Umfeld der Änderungsbereiche in einer Entfernung mehr als 1000 m Natura 2000-Gebiete (siehe Karte 10),
- Die Gemeinde Kalkhorst ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft teilweise als „Bereich mit besonderer Bedeutung“ teilweise als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Innerhalb der Ortslage Warnkenhagen sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in Küstenbereich der Ostsee mit einer Mindestentfernung von ca. 750 m.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen wird von keinen beachtlichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird die Anzahl der Ferienwohnungen beschränkt, somit ist mit keiner Vergrößerung der Auswirkungen der Strandbereiche zu rechnen. Dementsprechend wird eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung für nicht notwendig erachtet.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler Bedeutung im direkten Umfeld der Ortslage Warnkenhagen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ (LSG Nr. 113). Aufgrund der Art der Planungsziele sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete von nationaler Bedeutung zu erwarten.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind.

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, Entfernung zum Plangebiet ca. 1 800 m
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, Entfernung zum Plangebiet ca. 1 800 m
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) L113 „Lenorenwald“, Entfernung ca. 840 m

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden die Auswirkungen auf die mittelbar und unmittelbar betroffenen Natura 2000-Schutzgebiete untersucht. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen Plangebiet und der Natura 2000-Schutzgebiete können Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele des SPA und des GGB ausgeschlossen werden. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des LSG „Lenorenwald“ ausgeschlossen, da sich das Plangebiet mitten in der Ortslage von Elmenhorst befindet und bereits vor der Planung anthropogen genutzt wurde und vorgeprägt ist.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Ebenso sind im planungsrelevanten Umfeld keine Schutzgebiete vorhanden. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung Lenorenwald (DE 2032-301) in einer Entfernung von ca. 1500 m in südöstliche Richtung. Aufgrund der Entfernung und der bestehenden Vorbelastungen durch die Ortslage selbst werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen. Eine FFH-Vorprüfung unterbleibt.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Innerhalb des Plangebietes und dessen planungsrelevantem Umfeld sind keine Schutzgebiete von internationaler oder nationaler Bedeutung vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist in ca. 400 m Entfernung südöstlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 113) „Lenorenwald“. In einer Entfernung von 1400 m befindet sich das gleichnamige Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen durch Siedlungsbereiche und Verkehrsachsen wird von keinen beachtlichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung wird nicht für notwendig erachtet.

Geschützte Biotope

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Angrenzend an die Ortslage befinden sich eine Anzahl von Biotopstrukturen, die in der LINFOS-Datenbank als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt sind.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes erfolgt keine Erweiterung der Ortslage Warnkenhagen. Dementsprechend erfolgen mit der Umsetzung der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen. Im Wesentlichen geht es mit dem hier behandelten Bebauungsplan um die Anpassung der Art der baulichen Nutzung.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

Im Umfeld der Ortslage Elmenhorst sind einige gesetzlich geschützte Gewässer- und Gehölzbiotope vorhanden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 28 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor.

Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung in zentraler Lage von Elmenhorst auf einer derzeit aufgelassenen Kleingartenanlage erweitert, so dass von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst keine erheblichen Beeinträchtigungen der aufgezählten Biotope erwartet.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind verschiedenartige gesetzlich geschützte Gehölz- und Gewässerbiotope verzeichnet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit den vorhandenen Biotopstrukturen und deren Schutzstatus und ggf. Beeinträchtigungen durch die Planung.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von 50 m sind die folgenden gesetzlich geschützten Biotopstrukturen verzeichnet:

- NWM04875 – Naturhecke Feldhecke (Kartierungsjahr: 1996)

Bei der verzeichneten geschützten Biotopstruktur handelt sich um eine Heckenstruktur, diese ist an mehreren Stellen für Zufahrten zur angrenzenden Ackerfläche unterbrochen. Ein Heckenabschnitt hat eine Länge von 60 m und entspricht demnach den gesetzlichen Kriterien der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V. Südlich dieser Hecke befindet sich Wohnbebauung im Abstand von ca. 55 m.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich formal innerhalb der Wirkzone I (Entfernung bis zu 50 m vom Plangebiet). Allerdings befindet sich eine Zerschneidungsachse in Form der Kreisstraße K12 zwischen dem Plangebiet und der Hecke. Des Weiteren befindet sich südlich der geschützten Heckenstruktur Wohnbebauung. Somit werden mit der Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Verkehre entlang der Hecke hervorgerufen.

Im weiteren Umfeld befinden sich Kleingewässer, die gesetzlich geschützte Biotope darstellen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen inmitten der bestehenden Siedlungslage bzw. Ackerflächen werden hier keine weiteren beachtenden Beeinträchtigungen durch die geplante Ergänzung der Wohnfunktion gesehen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation und der bestehenden Vorbelastungen wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für den Änderungsbereich einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch im Vergleich zum Bebauungsplan eine eher überschlägige Betrachtung und Bewertung erfolgt, wird bei einer vergleichbaren Ausgangslage und Planungsinhalten eine zusammenfassende Darstellung durchgeführt. Sofern vorhanden wird auf die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen.

2.2 Schutzgut Mensch

2.2.1 Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

2.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Lärmimmissionen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner negativen Veränderung der Lärmimmissionen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

Visuelle Wahrnehmung

Die Ortslage Warnkenhagen befindet sich nordöstlich des Hauptortes Kalkhorst zwischen den Ortslagen Brook und Elmenhorst entlang der Kreisstraße K12.

Erholungsnutzung

Die Ortslage ist geprägt durch eine Mischung von Wohn- und Ferienwohnnutzung mit entsprechenden Frei- bzw. Grünflächen.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplan geht im Wesentlichen keine Änderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Lärmimmissionen

Es erfolgt die Schaffung von Wohnbebauung mit einer entsprechenden verkehrlichen Erschließung.

Visuelle Wahrnehmung

Es handelt sich um eine ehemalige Kleingartenanlage, die bereits Teil des Siedlungsraumes ist.

Erholungsnutzung

Die Nutzung der Kleingartenanlage kann als Teil der kurzfristigen Erholung betrachtet werden. Die nunmehr aufgelassenen Gärten besitzen keine Erholungsfunktion.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es geht um die Wiederherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Lärmimmissionen

Teilweise sind innerhalb des Änderungsbereiches bereits Gewerbebetriebe vorhanden. Diese sollen mit Umsetzung der Planungsziele ergänzt werden.

Visuelle Wahrnehmung

Es handelt sich um eine Ortsrandlage. Derzeit ist der Änderungsbereich teils durch großformatige Gewerbebetriebe und Ackerflächen geprägt.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Eine weitere Betrachtung entfällt, da dies auch mit der Umsetzung der Planungsziele sich nicht ändern wird.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es wird aktuell von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Lärmimmissionen

Der Gemeinde sind keine unzulässigerweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bekannt. Weiterhin wird nicht erwartet, dass von dem Plangebiet störende Lärmimmissionen ausgehen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

Visuelle Wahrnehmung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Kalkhorst. Derzeit wird dieser durch die Baufirma mit Lagerflächen auf der einen Seite und Wohnbebauung mit Einzelhäusern auf der anderen Seite der Straße geprägt.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung in weiten Teilen keine Eignung als Erholungsraum.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Es ist eine Ergänzung der Siedlungslage auf Ackerflächen vorgesehen.

2.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Visuelle Wahrnehmung

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Wesentlichen Änderung der visuellen Wahrnehmung der Ortslage. Es werden im Rahmen des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Es geht hierbei nicht vorrangig um eine Veränderung der visuellen Wahrnehmung.

Erholungsnutzung

Ebenso wird durch die Überplanung der Ortslage die Erholungsnutzung kaum geändert.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst *Lärmimmissionen*

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Insbesondere wird aufgrund der direkten Anbindung des Plangebietes an die Gemeindestraße „Dorfstraße“ von einem ungehinderten Verkehrsfluss ausgegangen, wodurch Immissionen (bspw. durch Staubildung) geringgehalten werden.

Visuelle Wahrnehmung

Die zunehmende Ruderalisierung wirkt sich negativ auf die visuelle Wahrnehmung dieses Teiles der Ortslage aus. Die städtebauliche Ordnung ist im Hinblick auf diesen Aspekt als Verbesserung zu bewerten.

Erholungsnutzung

Eine signifikante Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch die Errichtung von Wohnfunktion nicht hervorgerufen, da die Kleingartenanlage zum jetzigen Zeitpunkt bereits aufgelassen ist und nicht mehr ein Ort der Erholung darstellt.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es kann von einer Einhaltung bzw. Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Diese sind in einer aufgelassenen Kleingartenanlage nicht mehr gegeben.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst *Lärmimmissionen*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die prognostizierten Lärmbelastungen zu betrachten und bewerten. Die Erarbeitung eines Lärmgutachtens erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.

Visuelle Wahrnehmung

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Neugestaltung des westlichen Ortseinganges von Kalkhorst. Die Siedlungslage wird geringfügig erweitert. Grundsätzlich ändert sich die visuelle Wahrnehmung von Gewerbebetrieben am Ortsrand nicht.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es kann von einer Einhaltung bzw. Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Visuelle Wahrnehmung

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu einer Ordnung der Ortseingangssituation, die zu einer Verbesserung der visuellen Wahrnehmung führt.

Erholungsnutzung

Mit der Schaffung von Einfamilienhäusern entstehen Gartenbereiche, die der Erholungsnutzung dienen. Gegenüber dem aktuellen Zustand erhöht sich der Anteil der Erholungsnutzung.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Umsetzung der Planungsziele ausgegangen.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die aktuellen Nutzungen wahrscheinlich unverändert bestehen bzw. das Ferienwohnen könnte das Dauerwohnen weitgehend verdrängen. Es geht mit der Planung um die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber einer Ferienwohnnutzung.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Ruderalisierung des Änderungsbereiches weiter zunehmen. Mit der Umsetzung der Planungsziele wird der Beitrag zur stetigen Nachfrage nach Wohnbauland geleistet und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung hergestellt.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weiter bestehen. Durch die Überplanung der bestehenden Gewerbebetriebe besteht die Möglichkeit, Belange des Immissionsschutzes gutachterlich zu untersuchen und durch geeignete Festsetzungen zu regeln. Weiterhin kann die Gemeinde einen Nutzungskatalog über die zulässigen Nutzungen in dem Gewerbegebiet festlegen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Die Baufirma beabsichtigt auf einen anderen Standort umzuziehen. Somit würde bei einer Nichtdurchführung der Planung ein zunehmender Verfall und Ruderalisierung des Gewerbegebietes einsetzen. Dies führt weiterhin zu einer Verschlechterung der visuellen Wahrnehmung der Ortseingangssituation. Die Ackerflächen würden wahrscheinlich weiterhin unverändert genutzt.

2.2.5 Bewertung- Schutzgut Mensch

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Mit der Umsetzung der Planung entstehen keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Elmenhorst kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Die Gemeinde Kalkhorst geht durch die angestrebte Neuordnung der gewerblichen Nutzungen innerhalb der Ortslage Kalkhorst selbst von keinen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Mit der Umsetzung der Planungsziele soll einer Verschlechterung der Ortseingangssituation entgegengewirkt werden. Die gesetzlichen Standards bezüglich Immissionen können nach derzeitigem Kenntnisstand eingehalten werden. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird gestärkt.

Zusammenfassend kann bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Es verbleiben keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die hier betrachtete Planung.

2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

2.3.1 Bewertungskriterien

Pflanzen

- Seltenheit
- Gefährdung
- Naturnähe
- Vielfalt
- Wiederherstellbarkeit Biototyp
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Biologische Vielfalt

- Biotopausstattung

2.3.2 Basisszenario

Pflanzen

Biototypen

Eine detaillierte Aufnahme der Biototypen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die vorgefundenen Biototypen lassen Rückschlüsse auf das Vorkommen von streng geschützten Arten zu. Aufgrund der überwiegend anthropogenen Überformung der Änderungsbereiche sind generell die Seltenheit, Vielfalt und Naturnähe generell als niedrig einzustufen.

Baumbestand

Innerhalb der Änderungsbereiche sind teilweise gesetzlich geschützte Bäume vorhanden. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Baumbestand erfolgt im Rahmen der entsprechenden Bebauungspläne. Sofern notwendig werden für die Fällungen von geschützten Bäumen Ausnahmeanträge bei der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne eingereicht.

Tiere

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Erarbeitung von Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen. Diese beschäftigen sich insbesondere mit dem möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Grundsätzlich wird aufgrund der Ausprägung der Änderungsbereiche mit weniger sensiblen Arten gerechnet.

Biologische Vielfalt

Die Änderungsbereiche sind im Wesentlichen durch anthropogene Nutzungen geprägt. Die biologische Vielfalt wird dadurch generell als reduziert angesehen, gegenüber einer vergleichbaren Fläche in der Umgebung.

2.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Geschützte Tiere

Die artenschutzrechtliche Fachbeiträge zeigen ggf. Maßnahmen auf, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Aufgrund der Darstellung der artenschutzrechtlichen Fachbeiträge werden spätere zwingende Vollzugshindernisse ausgeschlossen. Sofern vorhanden werden die artenschutzrechtlichen Betrachtungen nachfolgend zusammengefasst:

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden nicht zwangsweise Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da nicht im Speziellen bauliche Veränderungen etc. abzuleiten sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten zu klären z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung zu klären.

Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 28 aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v. a. Fledermäuse) soll sich die Bautätigkeit auf die Tageszeit beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollen Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) nicht zulässig sein.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden artenschutzrechtliche Betrachtungen durchgeführt. Verwertbare Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht vor.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Es ist im Zuge des Bebauungsplanes die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgesehen.

Biologische Vielfalt

Mit der Überplanung werden überwiegend bereits anthropogen überformte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt bzw. die bestehenden Nutzungen gesichert. Durch den Erhalt von wertvollen Biotopbereichen bzw. die Schaffung von Grünflächen und Maßnahmen für betroffenen Tierarten wird von keiner signifikanten Minderung der biologischen Vielfalt ausgegangen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich, unter Beachtung der in den parallel bereits bearbeitenden Bebauungsplänen festgelegten Maßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Alle Änderungsbereiche

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Habitate erhalten bleiben.

2.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Alle Änderungsbereiche

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden.

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

2.4.2 Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

In der LINFOS-Datenbank sind für Bereich im nördlichen Gemeindegebiet von Kalkhorst folgende Bodentypen verzeichnet: Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstogley)/ Pseudogley (Stogley)/ Gley; Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, flachwellig bis kuppig.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

In der LINFOS-Datenbank sind für die Ortslage Elmenhorst folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm-/ Sand-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstogley)/ Pseudogley (Stogley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaucht), mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig.

Im Gutachterlichen Landschaftsplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

In der LINFOS-Datenbank sind für Bereich um den Hauptort Kalkhorst folgende Bodentypen verzeichnet: Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstogley)/ Pseudogley (Stogley)/ Gley; Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, flachwellig bis kuppig.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

In der LINFOS-Datenbank sind für die Bereiche im nördlichen Bereich von Kalkhorst folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Stogley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstogley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig.

2.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Es kommt im Zuge der Überplanung der Ortslage Warnkenhagen zu keiner wesentlichen Änderung der Bodenstruktur.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortslage verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Maßgebliche Beeinträchtigungen sind durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Diese werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. durch die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Alle Änderungsbereiche

Die bestehenden Bodenfunktionen würden bei Nichtdurchführung der Planung keine weitere Verschlechterung erfahren.

2.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Es geht um die Sicherung der Wohnfunktion und im Wesentlichen nicht um zusätzliche Bebauung und damit einhergehende Versiegelung. Dementsprechend ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Durch die Überplanung einer ehemaligen Kleingartenanlage ist nicht mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Unter Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeiteten Kompensationsmaßnahmen ist keine verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Mit der Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

2.5.2 Basisszenario

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind teilweise Kleingewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst
Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Die an das Plangebiet angrenzenden Stillgewässer werden bereits heute durch die Kleingartenanlage anthropogen beeinträchtigt.

Trinkwasserschutzzone

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst
Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am nord-westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Trinkwasserschutzzone

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg
Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

2.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Grundwasser

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden.

Oberflächengewässer

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Grundwasser

Aufgrund es verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Umgang mit Schutz- und Regenwasser erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Oberflächengewässer

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Grundwasser

Aufgrund es verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Umgang mit Schutz- und Regenwasser erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Oberflächengewässer

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Grundwasser

Aufgrund es verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden.

Oberflächengewässer

Eine Betrachtung von Oberflächengewässern entfällt.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen. Ebenso sind die ggf. vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch ggf. Düngung zu nennen.

2.5.5 Bewertung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Durch die Überplanung einer bestehenden Ortslage ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Durch die Überplanung einer bestehenden Ortslage ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Durch die verhältnismäßig geringfügige Erweiterung der gewerblichen Nutzung innerhalb bzw. angrenzend an die bestehende Ortslage ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens werden im Rahmen der fortschreitenden Planung detailliert. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

2.6 Schutzgut Fläche

2.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen

- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

2.6.2 Basisszenario

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Bei Warnkenhagen handelt sich um eine typische ländliche Siedlungslage in Mecklenburg. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Der Änderungsbereich ist Teil der bestehenden Siedlungslage Elmenhorst. Es geht um die Nachnutzung einer ehemaligen Kleingartenanlage.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Es werden zusätzliche Flächen am direkten Siedlungsrand einbezogen. Dabei handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit wenig Naturnähe. Des Weiteren werden bestehende Gewerbeflächen umstrukturiert.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Das Plangebiet umfasst unter anderem das Gelände einer Baufirma. Einschließlich der Zuwegung nimmt die Versiegelung ca. 20% der Gesamtfläche nimmt. Die Baufirma besitzt ein großes Gebäude mit einer Flächengröße von rund 950 m². Die übrigen Flächen auf dem Betriebsgelände sind größtenteils vegetationsfrei und stark verdichtet. Diese Flächen dienen der Ablagerung von Baumaterialien und für Bewegungen von Fahrzeugen. Die Fläche ist also von der Biotopverwertung nahezu mit einer teilversiegelten Fläche gleichzusetzen. Das Gelände der Baufirma kann als naturfern charakterisiert werden.

Die weiteren Flächen des Plangebietes sind im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt und unversiegelt. Es werden Flächen im direkten Anschluss an den besiedelten Raum genutzt. Somit wird eine zusätzliche Zerschneidung der Landschaft verhindert.

2.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Es kommt mit der Umsetzung der Planungsziele zu keiner Wesentlichen Änderung der Ortslage und zusätzlichem Flächenverbrauch. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung der Siedlungslage in die freie Landschaft.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes werden keine zusätzlichen zusammenhängenden Freiflächen verbraucht. Es erfolgt keine weiterführende Zerschneidung von freier Landschaft.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Es erfolgt eine Neugestaltung des westlichen Ortsrandes. Der Flächenverbrauch wird unter Berücksichtigung der Einbeziehung von bestehenden Gewerbeflächen als gering angesehen.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Arrondierung der Ortslage Kalkhorst. Das Plangebiet geht in seiner Ausdehnung über den bisherigen Siedlungsbestand hinaus. Als positiv ist die Nachnutzung des Geländes der Baufirma zu nennen.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Bei Nichtdurchführung ist die Erweiterung weiterer Ferienwohnungen anzunehmen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Die Gemeinde ist bestrebt Potential innerhalb der Ortslagen effektiv zu nutzen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ruderalisierung einer Potentialfläche weiter zunehmen.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Wenngleich bei Nichtdurchführung der Planung keine Erweiterung von Gewerbeflächen auf Ackerland erfolgen würde, unterbliebe so auch eine Optimierung der Ausnutzung der Gewerbefläche und eine städtebauliche und raumordnerische Ordnung der Flächen sowie Regelungen zu Immissionen und Art von Gewerbeunternehmen.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Bei Nichtdurchführung würden die Ackerflächen wahrscheinlich weiterhin unverändert genutzt. Da die Baufirma ohnehin einen Standortwechsel anstrebt, kann durch die baldige Nachnutzung ein Leerstand verhindert werden. Im Vordergrund steht die Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum.

2.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Die städtebauliche Überplanung einer Siedlungslage und damit eines anthropogen vorbelasteten Bereiches ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Die Nachnutzung von innerörtlichen Flächen ist als positiv zu bewerten. Die Überplanung von vorbelasteten Bereichen ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Generell kann mit Umsetzung der Planung die Ausnutzung von Gewerbeflächen verbessert werden. Der zusätzliche Flächenverbrauch wird als gering angesehen.

Es entstehen keine gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Die Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Bereiche ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen. Ein potentiell leerstehendes Baugelände stellt einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar, deshalb wird eine Nachnutzung angestrebt.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

2.7 Schutzgut Luft und Klima

2.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

2.7.2 Basisszenario

Alle Änderungsbereiche

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ostsee maritim beeinflusst und wird dem Binnenplanarklima zugeordnet. Die Gemeinde Kalkhorst liegt in einem niederschlagsnormalen Gebiet. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagshöhe liegt zwischen 550-600 mm. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimateigenschaften dieser Landschaftszone. (vgl. GLRP II.2.4.1 Klima und Luft- Gegenwärtiger Zustand).

2.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Es erfolgen keine Änderungen der Siedlungslage, die zu einer Veränderung des Klimas beitragen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn eine bereits bebaute Ortslage besitzt eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Es erfolgt zum Teil die Überplanung von Siedlungsbereichen mit einem hohen Anteil an Versiegelungen und zum Teil die Nutzung von Ackerflächen. Diese besitzen keine hervorzuhebende Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Intensiv genutzte Ackerflächen besitzen kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die vegetationsfreien bzw. versiegelten Bereiche des Geländes der Baufirma führen zu einer Verschlechterung des Kleinklimas.

Eine positive Wirkung innerhalb des Plangebietes haben die Bäume. Diese bleiben mit der Umsetzung der Planung überwiegend erhalten. Des Weiteren werden am Rand des Plangebietes zusätzliche Heckenstrukturen sowie in zentraler Lage Grünflächen geschaffen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Einen zusätzlichen Betrag leisten außerdem die Gartenfläche. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Gestaltung der Gartenbereiche mit sogenannten Schottergärten ausgeschlossen.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Alle Änderungsbereiche

Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenso keine Veränderung der derzeitigen Klimaparameter zu erwarten.

2.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Alle Änderungsbereiche

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

2.8.2 Basisszenario

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme das Baudenkmal (1629) 'Warnkenhagen, Strandweg 2, Wohnhaus' betroffen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtenden Sachgüter bekannt.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtenden Sachgüter bekannt. Teilbereiche werden bereits von Gewerbebetrieben genutzt.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

2.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Alle Änderungsbereiche

Bei den im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmalen muss vor Beginn jeglicher Arbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Fachbereich Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Alle Änderungsbereiche

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

2.8.5 Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

2.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

2.9.1 Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt/Eigenart und Schönheit/Natürlichkeit des Landschafts-/Naturraumes

2.9.2 Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgenden Aussagen zusammenfassen:

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Die verkehrliche Hauptachse innerhalb der Ortslage bildet eine Kreisstraße, die in Ost-West-Richtung verläuft. Im Wesentlichen befinden sich beidseitige Einzelhäuser mit Gartenbereichen. Es sind einige großformatige Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung im Bestand. In den Randbereichen sind teilweise Gehölzstrukturen vorhanden. Die Ortslage ist im Wesentlichen von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Innerhalb des Plangebietes sind kaum landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen vorhanden. Das Plangebiet ist durch die aktuellen Nutzungsformen anthropogen vorbelastet. Derzeit unterliegt das Plangebiet keiner Freizeit und Erholungsnutzung.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Elmenhorst und ist durch die größtenteils aufgelassenen Kleingärten charakterisiert. Im nördlichen Rand befinden sich Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzfläche. In

den übrigen Bereichen befinden sich Teile der Siedlungslage mit Gärten, Wohnblöcken usw. Innerhalb des Plangebietes sind kaum landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen vorhanden. Die aufgelassene Kleingartenanlage wirkt sich negativ auf die visuelle Gestaltung des Plangebietes aus. Eine Erholungsfunktion ist in diesem Zustand der Anlage nicht vorhanden.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Kalkhorst. Der aktuelle Siedlungsrand ist geprägt durch bestehende großformatige ungeordnete Gewerbebauten. Dies wirkt sich negativ auf die visuelle Gestaltung des Ortsrandes aus. Eine Erholungsfunktion ist nicht gegeben.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Bis auf Gehölzstrukturen in den Randbereichen ist die Fläche wenig strukturiert. Sowohl die Ackerfläche als auch das Gelände der Baufirma sind monoton ausgestattet. Aus diesem Grund wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

Innerhalb des Plangebietes sind kaum landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen vorhanden. Neben den Bäumen in den Randbereichen wirken sich die Gebäude und Lagerflächen negativ auf die Eigenart und Schönheit aus.

Das Plangebiet ist durch die aktuellen Nutzungsformen anthropogen vorbelastet.

Das Orts- und Landschaftsbild ist aktuell am nördlichen Ortseingang durch eine Baufirma geprägt. Dies wirkt sich negativ auf die visuelle Gestaltung des Ortsrandes aus. Derzeit unterliegt das Plangebiet keiner Freizeit und Erholungsnutzung.

2.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Mit der Umsetzung der Planungsziel kommt es zu einer planungsrechtlichen Regelung der Wohn- und Ferienwohnfunktion. Es sind keine wesentlichen Änderungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Es kommt zu einer Neustrukturierung eines Teilbereiches der Ortslage. Die Beseitigung von ungeordneten Kleingärten wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes aus.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Das Planungsziel besteht darin, bestehende Gewerbenutzungen städtebaulich zu ordnen und neue Gewerbeflächen zu erschließen. Gleichzeitig besteht durch die Überplanung der bestehenden Gewerbebetriebe die Möglichkeit einen Nutzungskatalog über die zulässigen Nutzungen festzulegen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im westlichen Bereich des Plangebietes werden landwirtschaftliche Nutzflächen in die Planung integriert, um weiteren Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich in Kalkhorst anzusiedeln. Die Freiflächen zwischen den Gewerbebetrieben sind teilweise unversiegelt und als Rasenbereiche angelegt.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Mit der Umsetzung der Planungsziel kommt es zu einer Neugestaltung des Ortsrandes von Kalkhorst. Die landschaftsgliedernden Strukturelemente in Form von Bäumen in den Randbereichen bleiben überwiegend erhalten. Außerdem werden im Übergang zur freien Landschaft Heckenstrukturen geschaffen, die einen Ortsrand neu definieren

und gleichzeitig einen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Das neue Wohngebiet selbst wird im Straßenraum durch einseitige Baumpflanzungen gegliedert. Des Weiteren ist in zentraler Lage innerhalb des Plangebietes eine Parkanlage vorgesehen, die zur landschaftlichen Aufwertung des Plangebietes beiträgt.

Mit der Verwirklichung der Planung erfolgt eine Beseitigung der negativen Auswirkungen der Baufirma auf das Landschaftsbild. Unter Berücksichtigung des soeben beschriebenen Gestaltungskonzeptes sind positive Auswirkungen in Bezug auf die Vielfalt und Eigenart der Landschaft zu erwarten. Die Neugliederung des Plangebietes wird auch als Verbesserung des allgemeinen Eindrucks der Schönheit der Landschaft angesehen.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich im Zusammenhang mit der Ergänzung von Wohnbauflächen mit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild auseinandergesetzt. Es handelt sich um eine Ortsrandlage. Ausgangspunkt ist die Umsiedlung der Baufirma. Hier soll ein Leerstand und ein ruinöser Zustand und somit städtebauliche Unordnung verhindert werden.

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandenen Grünstrukturen auf und ergänzt diese. In den Randbereichen in nördliche und westliche Richtung werden Heckenstrukturen zur Abgrenzung des Siedlungsbereiches bzw. als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Des Weiteren sind Baumpflanzungen entlang der Planstraße geplant. Ebenso werden Bäume an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze weitestgehend erhalten.

2.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Eine wesentliche Änderung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei der Nichtdurchführung nicht zu erwarten. Generell könnte dann davon ausgegangen werden, dass der Anteil von Ferienwohnungen weiter steigen würde und dies sich durch Hinweisschilder etc. auch im Ortsbild niederschlagen würde.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ruderalisierung weiter voranschreiten. Ein ungeordneter Zustand der Ortslage würde sich verstärken.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Gewerbebetriebe erhalten bleiben, eine Erweiterung der Gewerbeflächen aber wegfallen und ein potentiell An siedeln neuer Gewerbebetriebe verhindern.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Ackerflächen wahrscheinlich unverändert bestehen bleiben. Die Baufirma besitzt bereits aktuell für das Ortsbild negative Auswirkungen. Bei einem Umzug der Firma würde dieser Eindruck noch weiter verstärkt.

2.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte

Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Es ist darauf zu verweisen, dass im Allgemeinen beispielsweise der Boden mit den spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes interagiert. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Jedoch sind diese im vorliegenden Fall aufgrund der Art der Überplanung der Ortslage als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung innerhalb der Änderungsbereiche sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

2.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen innerhalb der Änderungsbereiche sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

Im vorangestellten Kapitel wurden die Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Nachfolgend erfolgt eine Gesamteinschätzung der Entwicklungsprognose zum Umweltzustand einzeln für die fünf bzw. vier hier behandelten Änderungsbereiche.

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden keine Abrissarbeiten oder Erweiterungen der Bebauung vorbereitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Wohnfunktion.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Es geht um die Überplanung einer bestehenden Siedlungslage.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 26 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Kalkhorst bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Teilweise sind Gartengebäude zurückzubauen. Es ist die Entwicklung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Es geht um die Überplanung innerhalb einer bestehenden Siedlungslage.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 28 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Kalkhorst bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Gelände werden im Rahmen des Bebauungsplanes erhalten. Ein Abriss von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Es geht um die Überplanung und Erweiterung eines Gewerbegebietes innerhalb einer bestehenden Siedlungslage.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 29 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen. Des Weiteren werden bei der Überplanung des Gewerbegebietes die Belange des Immissionsschutzes gutachterlich untersucht und durch geeignete Festsetzungen geregelt.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Kalkhorst bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Gelände der Baufirma werden vollständig zurückgebaut.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Die vorhandenen Bäume bleiben größtenteils erhalten. Sowohl in den Randbereichen als auch in zentralen Bereichen des Plangebietes werden zusätzliche Grünstrukturen in Form von Heckenpflanzungen sowie einer Parkanlage und Straßenbäumen geschaffen. Um ein Mindestmaß an Grüngestaltung in den Gartenflächen zu gewährleisten, wurde die Gestaltung von sogenannten Schottergärten ausgeschlossen.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 30 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen. Die hier betrachteten Wohnbauflächen schließen sich direkt an besiedelte Bereiche an und sind durch die aktuell noch ansässige Baufirma vorbelastet.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Kalkhorst bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Allgemeine Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Durch die Anlage von gut bewässerten privaten Grünflächen und durch den Schattenwurf der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird die Kaltluftproduktion positiv beeinflusst. Zudem sind großflächige Schotter- bzw. Kiesgärten, die eine lokale Klimaerwärmung begünstigen, durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung als Nachverdichtung der zentralen Ortslage sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Alle Änderungsbereiche

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung wurden Schutzgutbezogen betrachtet.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen

Standortwahl

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Kalkhorst hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohnern in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Gemeinde hat bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes mit den naturräumlichen Gegebenheiten auseinandergesetzt. Mit der Aufstellung des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes wird die Ausweitung der Bebauung sowie die Art der Nutzung eingeschränkt. Somit sind nur sehr geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Änderungsbereich 2- Bebauungsplan Nr. 28 Erweiterung Ortslage Elmenhorst

Standortwahl

Das Plangebiet stellt 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 für alle Altersgruppen. Die Fläche ist anthropogen vorgeprägt und befindet sich im Anschluss an die bestehende Ortslage Elmenhorst. Eine behutsame Erweiterung der Ortslage ist generell mit weniger Eingriffen in die Natur und Landschaft verbunden als die Ausweisung gänzlich neu zu erschließender Siedlungsbereiche. Zudem sind regelmäßig weniger Versiegelungen nötig.

Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Kalkhorst

Standortwahl

Mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen geht die Umsiedlung eines im Norden von Kalkhorst ansässigen Gewerbetreibenden einher. Durch die Überplanung der

bestehenden Gewerbebetriebe besteht die Möglichkeit, Belange des Immissionsschutzes gutachterlich zu untersuchen und durch geeignete Festsetzungen zu regeln. Weiterhin kann die Gemeinde einen Nutzungskatalog über die zulässigen Nutzungen in dem Gewerbegebiet festlegen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Ausweisung eines neuen Gewerbebestandes würde den Zielen der Raumordnung widersprechen und wäre mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Daher ist die maßvolle Erweiterung des bestehenden Standortes mit verhältnismäßig geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden und bietet darüber hinaus die Möglichkeit, die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg

Standortwahl

Die Gemeinde Kalkhorst und insbesondere auch der Hauptort Kalkhorst stellen einen beliebten und nachgefragten Wohnort dar. Daher beabsichtigt die Gemeinde weitere, Flächen für die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich vorzubereiten.

Die im Norden der Ortslage Kalkhorst ansässige Baufirma strebt derzeit eine Verlagerung ihres Unternehmensstandortes an. Auf den freiwerdenden Flächen sowie auf angrenzenden Flurstücken wird deshalb die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Mit der Aufgabe der Nutzung durch den Gewerbebetrieb wird ein potentiell Konfliktfeld im Bereich der Immissionen beseitigt und der Anstoß für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gegeben. Die Bebauungsstruktur soll der Ortslage entsprechend aufgelockert sein und aus Einzel- und Doppelhäusern bestehen.

Aufgrund der Nachnutzung des Baufirmengeländes wird auf die Abprüfung weiterer Flächenalternativen verzichtet.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Gemeinde hat bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes mit den naturräumlichen Gegebenheiten auseinandergesetzt. Ein Großteil des Baumbestandes bleibt mit der Umsetzung der Planungsziele erhalten. Ebenso werden zusätzliche Grünstrukturen geschaffen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Wie bereits einleitend zum Umweltbericht dargestellt, erfolgt parallel zur hier behandelten Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung der benannten Bebauungspläne. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung findet ein intensiver Austausch mit der zuständigen Naturschutzbehörde statt. Diese Fachdiskussionen führt zu einer Ergänzung und Präzisierung der Aussagen auf der Ebene des

Bebauungsplanes. Für die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die übliche Abschichtung nach BauGB abgestellt soweit relevant und möglich werden die Erkenntnisse des Bebauungsplanes genutzt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene naturschutzfachliche Belange vertiefend zu beachten. Dies betrifft beispielsweise Belange des Artenschutzes sowie die Abhandlung von Schutzgebieten und -objekten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs betreuen.

Da durch die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben. Diese Fragestellung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten und bewerten.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschließt die Gemeinde Kalkhorst einen Teilflächennutzungsplan. Das Planungsziel besteht darin, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zusätzliche Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde bestehende Gewerbenutzungen städtebaulich zu ordnen und neue Gewerbeflächen zu erschließen und Planungsrecht für ein Ärztehaus zu schaffen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 26, 28, 29, 30 und 31. Diese Bebauungspläne weichen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst ab. Der Teilflächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bezieht sich generell auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Es werden im Parallelverfahren die entsprechenden Bauleitverfahren für die einzelnen Änderungsbereiche aufgestellt. Dementsprechend finden zeitgleich Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zur Bearbeitungstiefe statt. Sofern vorhanden, werden hier die Inhalte von vertiefenden Prüfungen genutzt.

Teilweise bestehen innerhalb der Änderungsbereiche anthropogene Vorbelastungen. Mit den Umnutzungen bzw. Ergänzungen innerhalb der Ortslagen soll dem aktuellen Bedarf entsprochen werden. In einigen Bereichen werden ruinöse Strukturen entfernt und somit städtebaulichen Missstände beseitigt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die Betrachtung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden im Rahmen der entsprechenden Bebauungspläne die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Fachliche Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellungen bilden die „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“. Sofern vorhanden werden bestehende Versiegelungen in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Teilweise fördern Erhaltungs- und Pflanzgebote die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

6. Literatur und Quellen

Daten

Kartenportal Umwelt Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LINFOS Datenbank), online unter: www.lung.mv-regierung.de

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg. Erste Fortschreibung.

Landesamt für innere Verwaltung Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo) <http://www.gaia-mv.de>

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg. Mecklenburg-Vorpommern (RREP WM). 169 Seiten.

Literatur

Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis, BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013.

BAUER, G., BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas – Bestand und Gefährdung. Wiesbaden.

BERGEN, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland.

HEYER, Ernst. (1972): Witterung und Klima: Eine allgemeine Klimatologie. Leipzig-Teubner.

I.L.N.&IFAÖ (2009): Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel. Abschlussbericht. Im Auftrag des LUNG M-V.

LUNG M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

RABIUS, E.-W. & R. HOLZ (1993): Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

VÖKLER, F.; HEINZE, B.; SELLIN, D.; ZIMMERMANN, H. (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns 3. Fassung, Stand Juli 2014, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Gesetze/Verordnungen/Erlasse

Neben den in Kap. 2.1 bereits aufgelisteten Gesetzen, werden hier folgende aufgeführt und beachtet:

BBODSCHG–GESETZ zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BIMSCHG–GESETZ – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BNATSCHG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

FFH- RICHTLINIE – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. ABI. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

LPIG MV – Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 503.

LUVPGMV – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz) vom 01. November 2006 (GVOBl. M-V S. 814), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

LWAGM-V – Wassergesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 30. September 1992 (GVBl. Nr. 28, S. 669), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

OGRAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) VOM 22.12.2008 (BGBl.IS.2986), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

UVPG –Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. ABI. Nr. L 207 vom 26.01.2010.

VOGELSCHUTZGEBIETSLANDESVERORDNUNG – Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg- Vorpommern (Vogelschutzgebiets-Landesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011 (GVOBl. M-V Gl. Nr. 791 - 9 -4, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli. 2009 (BGBl. I Nr. 51 S.2585), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

Kalkhorst, den.....

Neick, Bürgermeister