

# Gemeinde Kalkhorst

## Beschlussvorlage

BV/04/23/042

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>23.05.2023</b> <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	15.06.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Kalkhorst (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt:

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023 statt. Die Gemeinde hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen auseinandergesetzt. In die Begründung wurden einige Ausführungen ergänzt. Zu wesentlichen inhaltlichen Änderungen kam es nicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan Nr. 31 als Satzung zu beschließen.

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt,

1. Die Gemeinde hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:  
Siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den privaten Personen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevorvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 31 gemäß § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 31 ortsüblich bekanntzumachen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

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

## **Anlage/n:**

1	Beschluss 23 5 23-Plan M1-750 öffentlich
2	Begründ_Beschluss_B31_Kalkhorst öffentlich
3	B31 Kalkhorst Abwägung öffentlich

# SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST über den Bebauungsplan Nr. 31 "Ärztehaus"

## Teil A - Planzeichnung M 1:750

### Nutzungsschablonen

SO Arzthaus	II a
GRZ 0,6	FH 12,0
DNxx 25*	

MI	I o
GRZ 0,6	FH 9,0
FD, SD: DNxx 25*	SD, KWD: DN 40-55*



### Planzeichnerklärung

Es gilt die Planzeichnerklärung vom 10. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 50) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1892).

### 1. Festsetzung

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 8 BauNVO)

**SO  
Arzthaus** Sonstiges Sondergebiet - Arzthaus (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Volgschösser als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

DNmax maximal zulässige Dachneigung

DN zulässige Dachneigung

SD FD, PD, KWD Sattel-, Flach-, Pult- und Krüppelwalmdach

Vorkehrstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Streifenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung

Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Ausgleichsmaßnahme, privat

Abschirmgrün, privat

Zäsurgrün, privat

Schutzzgrün, privat

Plänen, Nutzungsvorgaben, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Präambel

Abbildung des § 10 V. m. § 18a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3044), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 8) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Land-BauV) in der Fassung vom 15.06.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 29.06.2021 (GVBl. M-V S. 1029) im Hinblick aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen und Ergänzungen. Der Bebauungsplan ist als Teil der Satzung der Gemeinde Kalkhorst, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“, begangen im Norden durch gewerbliche Nutzungen, sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den artikulierten Bauschriften erlassen.

### Teil B - Text

Es gilt die Baumaßnahmenvorordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 6, 16 bis 18 BauNVO)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ sind gemäß § 11 BauNVO folgende Nutzungen und Maßnahmen sowie Anträge für gewerbliche Zwecke I. S. 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Wohnungen für Personal, Betriebsstellen und Betriebsstelle des Arzthauses sind allgemein zulässig. Einzelne Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig.

2. In dem festgesetzten Mischgebiet MI und Gartenbedarf, Werkstätten und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO unzulässig.

3. Einzelne Gewerbebetriebe sind in einem Abstand von 0,60 m. der untere Bebauungsraster unterliegt. Der obere Bebauungsraster ist gleich der Oberen Flurstücksgrenze.

4. Einzelne Gewerbebetriebe sind in einem Abstand von 0,60 m. der untere Bebauungsraster unterliegt. Die Flurstücksgrenze ist gleich der untere Bebauungsraster. Die Flurstücksgrenze ist gleich der unteren Bebauungsraster.

5. Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der sozialen Stromerzeugung auf mindestens 50 % baufähig vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsberechten zu bestehende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsberechten zu Gunsten des Zweckbedarfs Gewerbeimmobilien zu verarbeiten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft sowie Flächen des Artenschutzes und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, nach Maßgabe der Vorschriften des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und 23 BauGB)

8. Einzelne Gebäude und Nebengebäude sowie Schutzhütten und Müllablageplätze sind ohne Genehmigung zu errichten, bevor eine Wiederverwertung zulässig.

9. Bei den Erdarbeiten zu bestehenden, unbelaubten Mutterboden ist im zulässigen Zustand zu erhalten und im Bereich der Baugruben zu schützen. Der Boden ist zu verhindern, dass er durch die Erdarbeiten verändert wird.

10. Bei der Errichtung von Bauteilen sind baubare Bauteile einzurichten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

11. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

12. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

13. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

14. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)

15. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)

16. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO)

17. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

18. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

19. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)

20. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)

21. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)

22. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

23. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)

24. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 17 BauNVO)

25. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 18 BauNVO)

26. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 19 BauNVO)

27. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

28. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

29. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO)

30. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO)

31. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

32. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

33. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 26 BauNVO)

34. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 27 BauNVO)

35. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 28 BauNVO)

36. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 29 BauNVO)

37. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 30 BauNVO)

38. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 31 BauNVO)

39. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 32 BauNVO)

40. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 33 BauNVO)

41. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 34 BauNVO)

42. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 35 BauNVO)

43. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 36 BauNVO)

44. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 37 BauNVO)

45. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 38 BauNVO)

46. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 39 BauNVO)

47. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 40 BauNVO)

48. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 41 BauNVO)

49. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 42 BauNVO)

50. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 43 BauNVO)

51. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 44 BauNVO)

52. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 45 BauNVO)

53. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 46 BauNVO)

54. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 47 BauNVO)

55. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 48 BauNVO)

56. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 49 BauNVO)

57. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 50 BauNVO)

58. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 51 BauNVO)

59. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 52 BauNVO)

60. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 53 BauNVO)

61. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 54 BauNVO)

62. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 55 BauNVO)

63. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 56 BauNVO)

64. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 57 BauNVO)

65. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 58 BauNVO)

66. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 59 BauNVO)

67. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 60 BauNVO)

68. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 61 BauNVO)

69. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 62 BauNVO)

70. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 63 BauNVO)

71. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 64 BauNVO)

72. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 65 BauNVO)

73. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 66 BauNVO)

74. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 67 BauNVO)

75. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 68 BauNVO)

76. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 69 BauNVO)

77. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 70 BauNVO)

78. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 71 BauNVO)

79. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 72 BauNVO)

80. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 73 BauNVO)

81. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 74 BauNVO)

82. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 75 BauNVO)

83. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 76 BauNVO)

84. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 77 BauNVO)

85. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 78 BauNVO)

86. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 79 BauNVO)

87. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 80 BauNVO)

88. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 81 BauNVO)

89. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 82 BauNVO)

90. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 83 BauNVO)

91. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 84 BauNVO)

92. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 85 BauNVO)

93. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 86 BauNVO)

94. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 87 BauNVO)

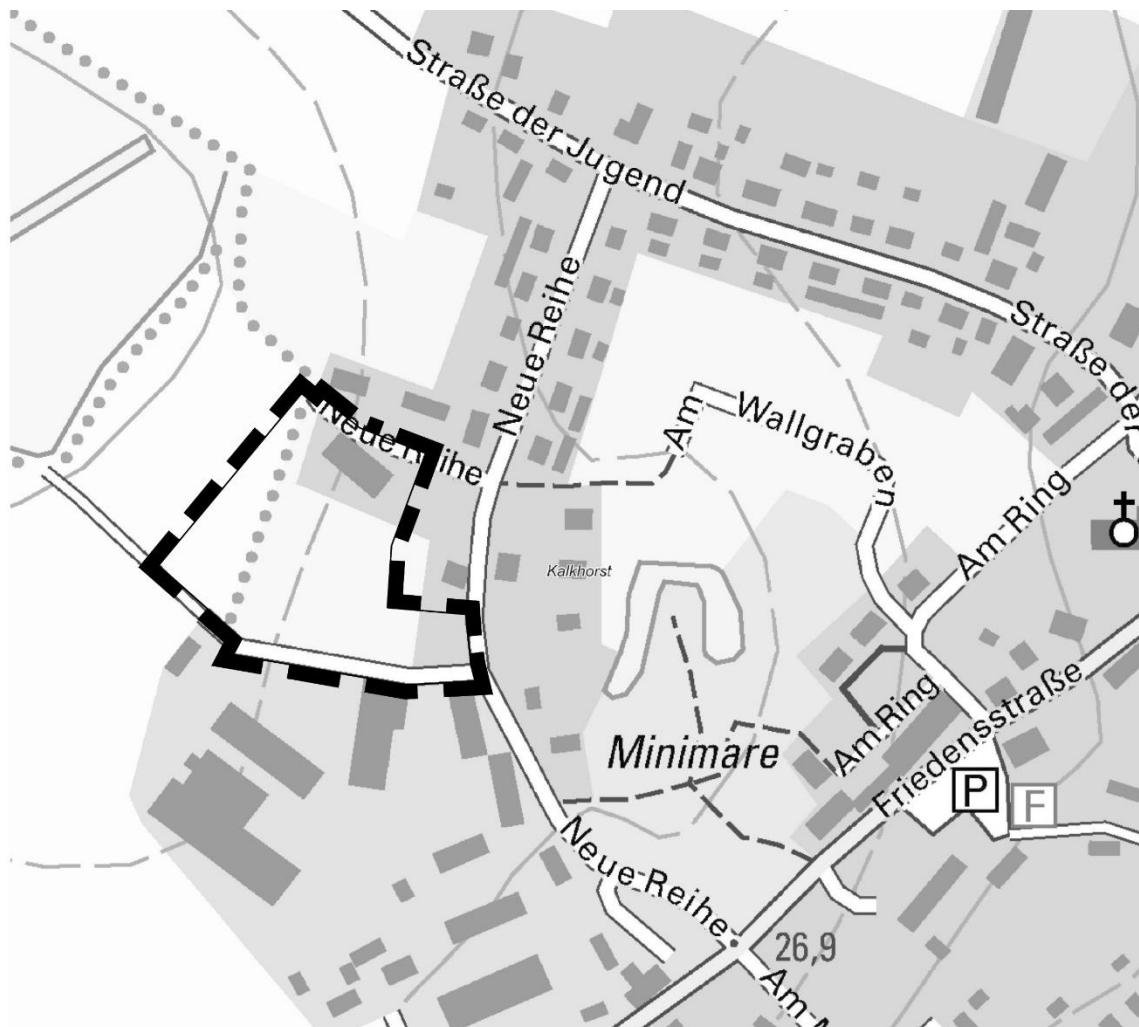
95. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 88 BauNVO)

96. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 89 BauNVO)

97. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 90 BauNVO)

98. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu erhalten. (Bauverordnung für Hochbauprojekte und Kleinprojekte, § 1 Abs. 1 Nr. 91 BauNVO)

99. Der Boden ist zu schützen, um die Stabilität der Böden zu



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

# SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den  
Bebauungsplan Nr. 31

„Ärztehaus“

Gelegen am westlichen Ortsrand von Kalkhorst an der Straße „Neue Reihe“

## Begründung

## SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 23.05.2023

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Kalkhorst  
über den Bebauungsplan Nr. 31  
„Ärztehaus“

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Planverfahren .....	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Festsetzungen .....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	9
2.5 Flächenbilanz.....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	10
3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung .....	10
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	11
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	11
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	12
6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	13
6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	15
6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung .....	17
6.5 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange .....	22
6.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen .....	25
6.7 Planwirkungen .....	26
6.8 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise .....	26
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise .....</b>	<b>28</b>

## Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat 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 Sondergebiets 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“.

Die Gemeinde hat am 12.05.2022 eine Veränderungssperre sowie eine Vorkaufssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen. Beide Sitzungen sind mit der Bekanntmachung am 21.05.2022 in Kraft getreten.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 mit einer Größe von ca. 1,5 ha liegt am westlichen Ortsrand von Kalkhorst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 41/7, 41/8, 41/9, 135/1 und 214 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch gewerbliche Nutzungen, im Osten durch Wohnbebauung und die Straße „Neue Reihe“, im Süden durch gewerbliche Nutzungen sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.



Luftbild des Plangebietes in Kalkhorst, © GeoBasis DE/M-V 2022

### 1.3 Planverfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 wird eine baulich vorgeprägte Fläche überplant, auf der eine Nachverdichtung erfolgen soll. Die naturräumliche Zäsur der bestehenden Hecke soll aufgegriffen werden und bestehen bleiben. Die gedachte Flucht der Bebauungsgrenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die im Süden von einer Gewerbehalle und im Norden von einem Wohngebäude gebildet wird, wird durch die Planung nicht in den Außenbereich erweitert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 werden 7.470 m<sup>2</sup> mit Baugebieten überplant. Dabei wird eine zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 4.480 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 BImSchG sind nicht gegeben (siehe unter 5. Immissionsschutz und 6. Umweltbelange).

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist daher gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 31 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Gemeinde hat sich entschieden, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auch ohne die gesetzliche Erforderlichkeit durchzuführen. Dadurch beabsichtigte die Gemeinde abwägungsrelevante Belange bereits frühzeitig zu ermitteln.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 02.11.2022 bis zum 09.12.2022 statt. Die Gemeinde hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen auseinander gesetzt und die für beachtenswert befundenen Anmerkungen aufgenommen:

- Die bestehende Scheune wurde als künftig fortfallend dargestellt.
- Die Begründung wurde um Ausführungen zur gewählten GRZ ergänzt.
- Die gewählten örtlichen Bauvorschriften wurden ausführlich begründet.
- Den Hinweis des LK NWM auf ein mögliches „Windhundrennen“ in dem Mischgebiet weist die Gemeinde zurück. Sofern dies tatsächlich einen Abwägungsrelevanten Belang darstellte, wäre dies bei jeder Ausweisung von Mischgebieten gegeben und würde daher dem Willen des Verordnungsgebers (BauNVO) widersprechen, derartige Gebiete festsetzen zu können.
- Die Ausführungen zur Niederschlagsbeseitigung wurden in der Begründung ergänzt.
- Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- Die Ausführungen zum Immissionsschutz wurden in der Begründung ergänzt. Es wurde klargestellt, dass stationäre und teilstationäre Einrichtungen nicht Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes SO „Ärztehaus“ sind.

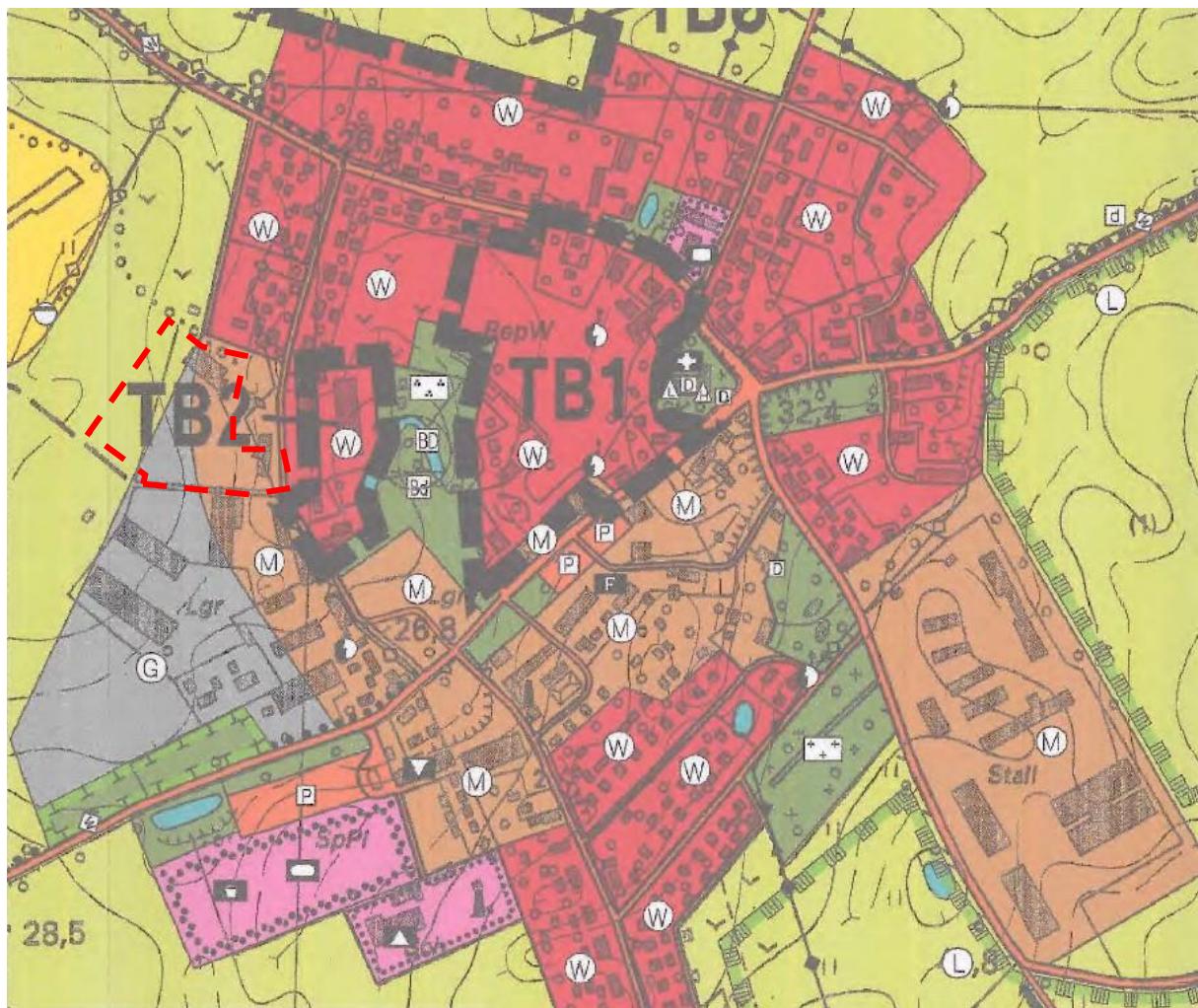
Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023 statt. Die Gemeinde hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen auseinander gesetzt. In die Begründung wurden einige Ausführungen ergänzt. Zu wesentlichen inhaltlichen Änderungen kam es nicht.

## **1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Für einen räumlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 gibt es bereits die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3. Der mit dem Bebauungsplan Nr. 31 überplante Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 verliert mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 31 seine Gültigkeit für den Bereich, der überplant wird. Sollte der Bebauungsplan Nr. 31 aufgehoben werden, wäre die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 wieder maßgebend.

Mit der Überplanung des Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3, die eine Grünfläche und einen Parkplatz ausweist, reagiert die Gemeinde auf geänderte städtebauliche Entwicklungsziele. Die Errichtung eines Ärztehauses an diesem Standort stellt ein bedeutendes gemeindliches Ziel dar.

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst) in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Die Anpassung erfolgt im Zusammenhang mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Künftig wird eine Sonderbaufläche „Ärztehaus“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Richtlinien, DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Schubert, Grevesmühlen, Stand 20.04.2022, Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Kalkhorst verwendet.

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

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunkttraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.

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 Dienstleistungen im Nahbereich der Bevölkerung essentiell. Durch das Angebot von medizinischen Dienstleistungen auch in den nicht zentralörtlichen Gemeinden können lange Anfahrtszeiten vermieden und Verkehre im Sinne des Ansatzes der „kurzen Wege“ reduziert werden.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Kalkhorst. An das Plangebiet grenzen sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen. Viele der angrenzenden baulichen Nutzungen befinden sich innerhalb von Bebauungsplänen, die Mischgebiete ausweisen. Insgesamt besitzt das städtebauliche Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 31 den Charakter eines Mischgebietes. Lediglich im Bereich südlich des Plangebiets ist eher der Charakter eines Gewerbegebietes festzustellen.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Grünland mit einigen Gehölzstrukturen dar. Im westlichen Teilbereich befinden sich eine Heckenstruktur sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine leerstehende gewerbliche Halle. Die Halle stellt aufgrund des baulich schlechten Zustandes aktuell einen städtebaulichen Missstand dar.



Blickrichtung Osten auf das Plangebiet; eig. Aufn.



Gewerbliche Halle im Plangebiet; eig. Aufn.

## 2.2 Festsetzungen

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Arztpraxen (einschließlich Fachärzte), medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen (z. B. Physiotherapie), eine Apotheke sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Wohnungen für Personal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Ärztehauses sind allgemein zulässig. Stationäre und teilstationäre medizinische Einrichtungen sind unzulässig.

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes SO „Ärztehaus“ beabsichtigt die Gemeinde, medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen und Betriebe im Plangebiet zu konzentrieren. Das ausgewiesene Baugebiet ist ausreichend dimensioniert, um einen genügend großen Baukörper auszubilden sowie hinreichend Stellplätze bereitzustellen.

In dem festgesetzten Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO allgemein unzulässig. Die Gemeinde orientiert sich mit den Festsetzungen an den zulässigen Nutzungen in den bereits vorhandenen Mischgebieten. Der bestehende städtebauliche Charakter von Kalkhorst soll fortgeführt werden, indem das ausgewiesene Mischgebiet MI die bestehenden Mischgebiete an der „Neuen Reihe“ ergänzt.

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,6 für das Mischgebiet MI und das Sonstige Sondergebiet SO überschreitet den Orientierungswert für Obergrenzen (§17 BauNVO) für Mischgebiete nicht. Das Sonstige Sondergebiet entspricht von seiner Nutzungsintensität einem Mischgebiet. Eine städtebauliche Begründung wird durch den Gesetzgeber somit nicht gefordert.

Die max. Sockelhöhe beträgt im Plangebiet 0,6 m. Der obere Bezugspunkt der Sockelhöhe ist gleich der Oberkante Fertigfußboden. Für die festgesetzte First- und Sockelhöhe wird als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der anbaufähigen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich der Differenz zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der Firsthöhe gleich der Gebäudeoberkante. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

In dem Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Zur Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energien sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 50 % der Dachflächen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Für die Gemeinde Kalkhorst besteht die Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung der 1. Änderung vom 17.10.2017. Diese gilt auch für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes. Für diesen Bebauungsplan werden eigene örtliche Bauvorschriften formuliert, die sich jedoch im Wesentlichen an der Gestaltungssatzung orientieren.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Flachdach, Pultdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 25° zulässig. Die Gestaltung der Dächer nimmt somit Anschluss an das südlich angrenzende Gewerbegebiet und sichert ein zusammenhängendes Ortsbild.

In dem Mischgebiet MI ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 25° zulässig. Zudem ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Sattel- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40 bis 55° zulässig. Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich an dem Bestand in den umliegenden Mischgebieten und ermöglichen mit den unterschiedlichen Dachformen und -neigungen sowohl Gewerbebauten als auch Wohngebäude.

Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Unbeschichtete Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig. Als Dacheindeckungen für alle Dächer sind extensive Gründächer mit einer Aufbauschicht von mindestens 10 cm zulässig. In dem Mischgebiet MI sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachziegeln oder Dachsteinen in naturroten oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken.

Die Gestaltung der Außenwände ist als Verblendmauerwerk in den Farben Gelb, Rot und Rotbunt sowie als geputzte Fassade in den Farbtönen Rotbraun, Grau und Weiß zulässig. Die Verwendung von Holz ist auf die Fläche bezogen untergeordnet zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Fassaden mit einer Gesamtlänge über 30,0 m sind mindestens alle 10,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder

Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.

Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwidderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird in Anschluss an die Straße „Neue Reihe“ erschlossen. Sowohl das Sonstige Sondergebiet als auch das Mischgebiet werden jeweils von einem Seitenarm der „Neuen Reihe“ eigenständig erschlossen. Über den Seitenarm, über den das Ärztehaus erschlossen wird, werden auch südlich angrenzende Gewerbebetriebe erschlossen. Ein Ausbau dieses Straßenraumes ist vorgesehen.

Stellplätze für das Ärztehaus können in dem Sonstigen Sondergebiet in ausreichender Anzahl hergestellt werden, da das Baugebiet großzügig dimensioniert wurde.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 beträgt ca. 1,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächenutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Ärztehaus“	4 560
Mischgebiet	2 910
Grünflächen	6 170
Verkehrsflächen	1 020
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>14 660</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes muss hergestellt werden. An vorhandene Anlagen entlang der Erschließungsstraßen „Neue Reihe“ können neu zu errichtende Anschlüsse angebaut werden.

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

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

### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

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

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

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung steht ein Vertragshydrant mit einer Leistung von über 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Der Hydrant befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 180 m Entfernung. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist sichergestellt.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

### **3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Erschließung des Gebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutzwasser in der Straße „Neue Reihe“ erforderlich.

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Baugrunduntersuchung der Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Stand 15.12.2022, anfertigen lassen. Als wesentliches Ergebnis ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers lediglich im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO möglich.

Entsprechend des zuvor aufgeführten Gutachtens soll das in dem Sonstigen Sondergebiet SO anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur

Versickerung gebracht werden. Das in dem Mischgebiet MI anfallende Niederschlagswasser ist in die vorhandene Ableitung in das Gewässer 1503 zu leiten. Abstimmungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband Wallsteingraben-Küste zu treffen. Der Wasser- und Bodenverband Wallsteingraben-Küste hat im Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert. Der Zweckverband Grevesmühlen weist zudem auf die Möglichkeit hin, in den Regenwasserkanal in der „Neuen Reihe“ einzuleiten. Notwendige Drosselungen und Rückhaltungen sind mit den Verbänden abzustimmen und auf dem Baugrundstück zu realisieren.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt.

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

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

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

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Sonstigen Sondergebietes SO sind die Abfallbehälter am Tag der Abholung von den Anliegern zu dem festgesetzten Sammelplatz zu bringen. Dieser Sammelplatz wird im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Abfall“ ohne die Festsetzung einer Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Für das Mischgebiet MI sind die Abfallbehälter am Tag der Abholung an der Straße „Neue Reihe“ im Bereich der Hausnummern 19b und 21 bereitzustellen. Eine Festsetzung kann, da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt, nicht erfolgen.

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).

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Kalkhorst. Eine Refinanzierung durch Grundstücksverkäufe ist vorgesehen.

#### **5. Immissionsschutz**

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

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch bzw. Störungsgrad eines Mischgebietes, da sich die Nutzungen innerhalb von Mischgebieten, die in rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesen wurden, befinden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 wird ebenfalls ein Mischgebiet sowie ein Sonstiges Sondergebiet „Ärztehaus“ ausgewiesen, das lediglich Betriebe, die nicht wesentlich stören, zulässt. Mit der Planung werden folglich keine über das bereits in der Umgebung zulässige Maß hinausgehende Immissionen vorbereitet bzw. wirken keine unzulässigen Immissionen auf das Plangebiet ein.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO „Ärztehaus“ umfasst Nutzungen, wie sie in einem Mischgebiet und z. T. in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erfolgt, um lediglich die festgesetzten Nutzungen an diesem Standort zu bündeln. In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind keine klinischen Einrichtungen oder stationäre-/teilstationäre medizinische Einrichtungen zulässig. Ein erhöhter Schutzanspruch für die Patienten besteht somit nicht. Es ist für das Sonstige Sondergebiet SO daher der Schutzanspruch bzw. der Störungsgrad eines Mischgebietes anzunehmen.

#### **6. Umweltbelange**

##### **6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach

§ 2a BauGB erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 31 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha, daher wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

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“.

### Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 mit einer Größe von ca. 1,5 ha liegt am westlichen Ortsrand von Kalkhorst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 41/7, 41/8, 41/9, 135/1 und 214 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch gewerbliche Nutzungen, im Osten durch Wohnbebauung und die Straße „Neue Reihe“, im Süden durch gewerbliche Nutzungen sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

## **6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich:

- im „Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ sowie im „Vorbehaltsgebiet Landschaft“ (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Tourismusschwerpunkttraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

Für den planungsrelevanten Bereich sowie für die gesamte Gemeinde Kalkhorst werden die nachfolgenden Aussagen im LEP MW getroffen:

- *Vorbehaltsgebiet Tourismus*: In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beige messen werden.
- *Vorbehaltsgebiet Landschaft*: In den Vorbehaltsgebieten Landschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen 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 des Plangebietes im Siedlungsraum werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- 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 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),
- Das Plangebiet sowie die gesamte Gemeinde Kalkhorst liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten (SPA, GGB). Das nächstgelegene GGB ist in süd östliche Richtung ca. 1 400 m entfernt (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).

#### Landschaftsplan (Stand 2014) der Gemeinde Kalkhorst

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung steht daher nicht im Widerspruch zum Landschafts plan.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich durch den Bebauungsplan Nr. 31 keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

### 6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

#### *Schutzgebiete*

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- GGB DE 2032-301 „Lenorenwald“ (Südöstlich des Plangebietes in ca. 1 400 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 113) „Lenorenwald“ (Süd-Südostlich des Plangebietes in ca. 550 m)
- Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“) in ca. 5 300 m

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 ist nicht notwendig.

#### *Schutzobjekte*

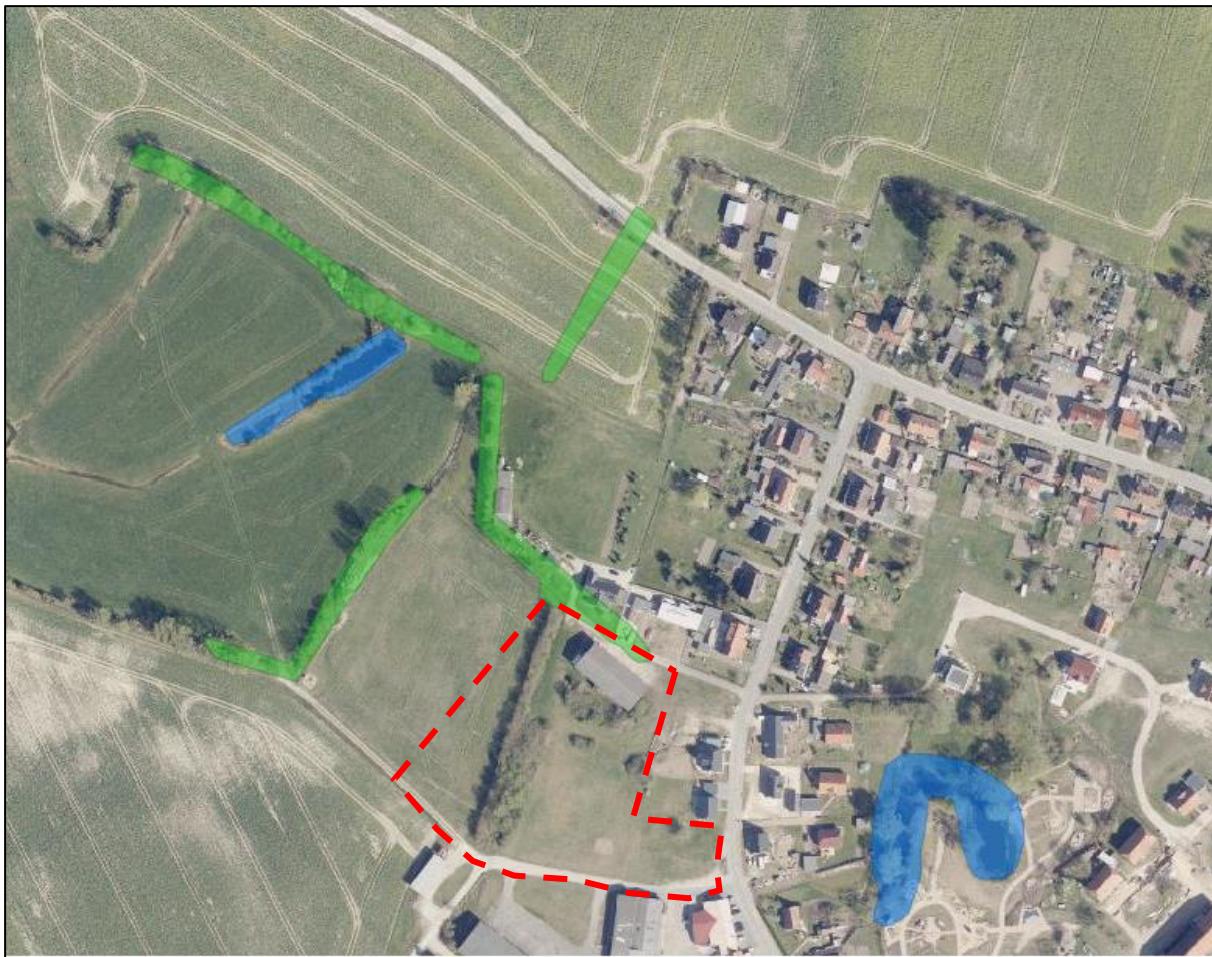
Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden (abgerufen unter dem Kartenportal Umweltportal M-V).

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich mehrere gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

- NWM04832 – Naturnahe Feldhecke – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 10 m<sup>1</sup>
- NWM04822 – Naturnahe Feldhecke – nördlich des Plangebietes, Entfernung ca. 70 m
- NWM04830 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, Entfernung ca. 140 m
- NWM04837 – Naturnahe Feldhecke – nördlich des Plangebietes, Entfernung ca. 145 m
- NWM04844 – Naturnahe Feldhecke – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 120 m
- NWM04833 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation, Entfernung ca. 80 m

---

<sup>1</sup> Die Darstellung im Kartenportal ist veraltet (Kartierungsjahr 1996). Auch bei der Überprüfung der Luftbilder beginnt die Naturnahe Feldhecke auf Höhe des Grabens.



Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes  
(rote Linie = Geltungsbereich)

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ärztehaus“ erfolgen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung am westlichen Ortsrand erweitert, sodass näher an die geschützten Biotope herangerückt wird. Es ist geringfügig von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die Schaffung eines Ärztehauses und um die Ausweisung eines Mischgebietes. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der geringen Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigung als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. 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.

Bei der Biotopstruktur, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, handelt es sich um eine Heckenstruktur, die nördlich und südlich an Verkehrswege und Gewerbe, östlich an eine Scheune, Wohnbebauung und Siedlungsgrünland und im Westen an die freie Landschaft (Ackerflächen) angrenzt. Aufgrund des Standortes im Siedlungszusammenhang erfolgt keine Bewertung als ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Zumal auch die Naturschutzfachlichen Informationen (Umweltkarten M-V, GAIA) von keinem gesetzlichen geschützten Biotop ausgehen. Zum Zeitpunkt der Begutachtung (Juni 2022) wurde die östlich an die Hecke angrenzende gemähte Rasenfläche als Spielfläche von Kindern genutzt. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches,

angrenzend zur Straße, ist die Fläche als Parkplatz ausgewiesen, was durch Absperrband und Fahrspuren erkennbar wurde. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine marode Scheune, die im Zuge der Vor-Ort-Begehung als Lager- und Abstellplatz genutzt wird. Die Straße südlich des Plangebietes erschließt den landwirtschaftlichen Betrieb sowie den Versorgungsschacht westlich des Plangebietes. Die menschliche Präsenz sowie die anthropogene Vorbelastung des Plangebietes ist bereits vor der geplanten Bebauung hoch und wird sich durch die Planung nicht signifikant erhöhen. Der geplante Parkplatz des Ärztehauses soll im Südosten des Plangebietes entstehen, auf den Flächen, wo bereits heute das temporäre Parken möglich ist. Das Mischgebiet im Norden entsteht auf der Fläche, auf der aktuell die Scheune steht.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung (Siedlungslage, Einfamilienhausgebiet, Parkplatz, Verkehrsfläche und landwirtschaftliche Nutzflächen) sind in der Hecke und auf der Rasenfläche bereits heute schon störungsunempfindliche Arten anzutreffen. Mit der Annäherung der Bebauung an die Hecke erfolgt keine signifikante Zunahme der menschlichen Präsenz und damit ist von keiner Änderung der Artenzusammensetzung in und um die Hecke auszugehen. Die Funktion der Hecke ist ohne bemerkbare Einschränkung als Nahrungshabitat für strukturgebunden nahrungssuchende Arten und Artengruppen weiterhin nutzbar. Zumal zum Schutz der Hecke ein 5 m breiter Pufferstreifen mit der Bezeichnung „Abschirmgrün“ festgesetzt wird und auch die Siedlungsgebüsche, die mittig im Geltungsbereich liegen, einen Teil der öffentlichen Zäsurfläche bilden und eine Zerstörung vorhandener Gehölzbereiche ausgeschlossen werden kann. Überdies werden in den Festsetzungen der Erhalt der Hecke sowie Pflege- und Schnittmaßnahmen festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und aufgrund der vorangegangenen Argumentation mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 31 der Gemeinde Kalkhorst keine erheblichen Beeinträchtigungen der aufgezählten Biotope zu erwarten sind.

#### **6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung**

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumsprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

#### Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- Alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen. Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)**

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 31 „Ärztehaus“ beabsichtigt die Gemeinde Planungsrecht für eine 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.

##### **Brutvögel**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden Siedlungsgebüsche beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

#### 1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung von Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

#### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitsats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch

Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen beeinträchtigenden Flächen erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebüschbrütern, da diese ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten jährlich neu bilden. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung wird die offene Scheune zurückgebaut. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich in ca. 5 300 m Entfernung zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“) und ca. 1 400 m zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 2032-301 „Lenorenwald“). Aufgrund der ausreichenden Entfernung und Lage zwischen Plangebiet und Schutzgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biota ausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Säugetiere/Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Der Geltungsbereich weist, durch die vorhandene Scheune im Norden, Habitatbestandteile für die Art Fledermäuse auf. Diese könnte Risse, Spalten oder Höhlen aufweisen und eignet sich daher gut als Sommerquartier. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse sind vor Abriss bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine fachgutachterliche Kontrolle auf Besatz durchzuführen (ökologische Baubegleitung). Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorfinden von Quartieren) sind geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren) vom Gutachter aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die Errichtung eines Ärztehauses ist mit geringfügigen Veränderungen im Bereich der Flugzonen zu rechnen. Westlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich jedoch ausreichende Grün- und Ackerflächen, sowie Hecken- und Baumstrukturen, die als potentielle Jagdreviere oder Quartiermöglichkeiten in Frage kommen. Ebenso sind die Gehölzstrukturen mit möglicherweise geeigneten Spalten und Rissen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nutzbar. Allerdings fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere. Durch den Abriss der Scheune kommt es zum Wertverlust durch die Quartiersfunktion der Gebäude. Allerdings darf ein Abriss der Gebäude gemäß § 39 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./ 29. Februar erfolgen. Das Eintreten eines Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Es handelt sich überwiegend um eine artenarme Zierrasenfläche. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund dieser Argumentation wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um die Schaffung eines Ärztehauses. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch

keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulfanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

#### Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potenzielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

#### Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbaren Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

### **6.5 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung

von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Die im Norden des Geltungsbereiches befindliche Scheune wird zurückgebaut. Potentiell stellt diese ein Habitat für Gebäudebrüter und ein Quartier für Fledermäuse dar. Im Vorfeld des Abrisses (Abrissgenehmigung) ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die im Zuge der geplanten Bebauung entfernt werden müssen. Dabei handelt es sich um Siedlungsgebüsche, bestehend überwiegend aus Weißdorn, Brombeere, Hundsrose, Brennessel und Weide. Zum Teil befindet sich dort abgelagerter Grünschnitt sowie Gartenabfälle. Die Feldhecke im Westen des Plangebietes bleibt erhalten.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich im Westen von Kalkhorst. Es stellt sich überwiegend als Grünland mit einigen Gehölzstrukturen dar. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine Heckenstruktur sowie landwirtschaftliche Nutzfläche. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine leerstehende gewerbliche Scheune. Diese stellt aufgrund des baulich schlechten Zustandes aktuell einen städtebaulichen Missstand dar.

➤ Lärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch bzw. Störungsgrad eines Mischgebietes, da sich die Nutzungen innerhalb von Mischgebieten, die in rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesen wurden, befinden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 wird ebenfalls ein Mischgebiet sowie ein Sonstiges Sondergebiet „Ärztehaus“ ausgewiesen, das lediglich Betriebe, die nicht wesentlich stören, zulässt. Mit der Planung werden folglich keine über das bereits in der Umgebung zulässige Maß hinausgehende Immissionen vorbereitet bzw. wirken keine unzulässigen Immissionen auf das Plangebiet ein.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO „Ärztehaus“ umfasst Nutzungen, wie sie in einem Mischgebiet und z. T. in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Die

Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erfolgt, um lediglich die festgesetzten Nutzungen an diesem Standort zu bündeln. In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind keine klinischen Einrichtungen oder stationäre-/teilstationäre medizinische Einrichtungen zulässig. Ein erhöhter Schutzanspruch für die Patienten besteht somit nicht. Es ist für das Sonstige Sondergebiet SO daher der Schutzanspruch bzw. der Störungsgrad eines Mischgebietes anzunehmen.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan 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 auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.
- Die Abrissarbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Vor Abriss der Scheune ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäuse) soll sich die Bautätigkeit auf die Tagesszeit beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollen Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) nicht zulässig sein.

### **Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf dem Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## 6.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Aufnahme der Biototypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

Der überwiegende Teil des Plangebietes kann als artenarme Zierrasenfläche (PER) kartiert werden. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine leerstehende gewerbliche Scheune (OIG), die aufgrund des baulich schlechten Zustandes aktuell einen städtebaulichen Missstand darstellt. Im westlichen Teilbereich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (ACL). Die Zierrasenfläche und die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche wird durch eine Siedlungshecke (PHZ), bestehend aus Schlehe, Weißdorn, Holunder, Traubenkirsche und im südlichen Teil überwiegend aus Brombeere sowie aus Überhäusern, die sich als Weide charakterisieren lassen, getrennt. Auf der Zierrasenfläche befinden sich zwei kleine Siedlungsgebüsche (PHX) sowie ein größeres Siedlungsgebüsch angrenzend zur Scheune, die überwiegend aus Weißdorn, Brombeere, Hundsrose, Brennessel und Weide bestehen. Zum Teil befindet sich dort abgelagerter Grünschnitt sowie Gartenabfälle. Die beiden kleinen Siedlungsgebüsche bleiben erhalten und werden in ein Zäsurgrün zwischen Mischgebiet und sonstigem Sondergebiet integriert. Das etwas größere Siedlungsgebüsch wird im Rahmen des Scheunenabisses ebenfalls entfernt. Nördlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gewerbebetriebe (OIG) in Kombination mit Wohnbebauung (ODF). Östlich grenzen Siedlungsbereiche an (ODF), südwestlich befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsanlage. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (ACL) an, die durch Heckenstrukturen (BHS) gegliedert werden.

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im westlichen Teilbereich des Plangebietes, wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Diese Fläche soll als Ausgleichsmaßnahme umgestaltet werden (Maßnahme 2.33 der HzE M-V 2018 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“) und wird dem Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“ zugeordnet.

Folgende Anforderungen für die Umsetzung der Maßnahme 2.33 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ der Anlage 6 der HzE 2018 sind zu beachten und umzusetzen:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- Spontane Begrünung (keine Einsaat)
- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße 2 000 m

Außerdem gilt als Nutzungsoption:

- Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:
  - Mahd nicht vor dem 1. September und Abfuhr des Mähgutes
  - Je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
  - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Jegliche weiteren Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Eissaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren, sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

## 6.7 Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus einer artenarmen Zierrasenfläche, einer Heckenstruktur, landwirtschaftliche Flächen und einer maroden Scheune beschreiben.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt die Errichtung eines Ärztehauses und die Ausweisung eines Mischgebietes. Es wird eine baulich vorgeprägte Fläche überplant, auf der eine Nachverdichtung erfolgen soll. Die naturräumliche Zäsur der bestehenden Hecke soll aufgegriffen werden und bestehen bleiben. Diese vorhandene Grünstruktur wird durch den Bebauungsplan nicht berührt, sodass keine Beeinträchtigung erfolgen wird.

Die durch den Bebauungsplane Nr. 31 zu erwartende Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima sind als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotope- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden. Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden.

## 6.8 Grönordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 31 aufgenommen:

### Festsetzungen:

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zur Wahrung des Lebensstättenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz sind zum Abriss vorgesehene Gebäude sowie zur Fällung vorgesehene Bäume fachgutachterlich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Bruthöhlen, Schwalbennester, Fledermausquartiere etc.) zu untersuchen. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die vorhandene Hecke als Siedlungshecke zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist als Landschaftsrasen zu gestalten. Eine regelmäßige Mahd sowie das Anpflanzen von Ziersträuchern sind zulässig.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist standortgerechtes gebietsheimisches Wildblumensaatgut auszusäen. Die Fläche ist zwei Mal im Jahr (1. Mahd Ende Juni, 2. Mahd Ende August) zu mähen. Die beiden Siedlungsgebüsche sind in der Fläche zu integrieren. Pflegeschnitte sind zulässig.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche, öffentlich“ ist als Ausgleichsmaßnahme zu entwickeln. Dabei wird die Maßnahme 2.33 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ (HzE M-V, 2018) angewendet. Bis zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist die Fläche weiterhin als Acker zu nutzen.

Vor Abriss der Scheune ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bergen. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Hinweise:

*Zur Wahrung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Abrissarbeiten von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar*

durchzuführen, unabhängig davon, ob im Gebäude dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März eines jeden Jahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäuse) sind Bautätigkeiten, die im Zeitraum vom 01. April bis 31. Oktober eines Jahres stattfinden, auf die Tageszeit zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang zu beschränken.

## 7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale 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 Werkstage 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.

Bei Entfernung des bestehenden Siedlungsgebüsches innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes MI ist zu prüfen, ob sich innerhalb dieses Gebüsches Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Bäume führen können. Sind im Rahmen der Beseitigung des Siedlungsgebüsches Fällungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister

# **GEMEINDE KALKHORST**

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31  
„Ärztehaus“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 23.05.2023

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel  
Für die Gemeinde Kalkhorst  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-33/23  
Datum: 03.03.2023

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 20.02.2023 (Posteingang: 20.02.2023)  
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilstudie des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst bestehend aus Planzeichnung (Stand: Januar 2023) und Begründung vorgelegen. Darüber hinaus fand am 16.08.2022 ein Vorort-Termin statt, bei dem das Vorhaben durch die Gemeinde vorgestellt wurde.

In der Gemeinde sind derzeit bereits ein Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt ansässig. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde in Gesprächen hinsichtlich der Ansiedlung einer Physio- bzw. Psychotherapie. Die derzeitigen Räumlichkeiten der ansässigen Ärzte und die zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten reichen nicht mehr aus. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung eines neuen Ärztehauses im Anschluss an das neue Gewerbegebiet

**Anschrift:**  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

vorgesehen. Die derzeitigen Standorte sollen aufgegeben werden. Zudem sollen im neuen Ärztehaus weitere medizinische und gesundheitliche Angebote angeboten werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst wird für den Vorhabenbereich gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Diese erfolgt im Zusammenhang mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans.

**Raumordnerische Bewertung**

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 02.12.2022 zugesagt. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen gilt diese Zustimmung weiter fort.

**Bewertungsergebnis**

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die landesplanerische Zustimmung vom 02.12.2022 weiter fort gilt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



**Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Fachdienst Bauordnung und Planung**

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel

Für die Gemeinde Kalkhorst

Schloßstr. 1

23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
Zimmer 2.219 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6314      **Fax** 03841 3040 86314  
**E-Mail** h.gielow@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

Grevesmühlen, 24.03.2023

**Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst gem. § 13 a BauGB**  
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 20.02.2023, hier eingegangen am 21.02.2023

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst gem. § 13 a BauGB mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 09.01.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<b>Fachdienst Bauordnung und Planung</b>	<b>FD Umwelt und Kreisentwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauleitplanung</li> <li>• Vorbeugender Brandschutz</li> <li>• Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>• Untere Bauordnungsbehörde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Wasserbehörde</li> <li>• Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>• Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde</li> <li>• Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>
<b>FD Kreisinfrastruktur</b>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoch- und Straßenbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Seite 1/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisamt Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar  
SINR.: 079/133/82794

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

**Anlage****Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

**I. Allgemeines**

Mit dem Bebauungsplan werden Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 29 festgesetzt. Diese Vorgehensweise ist unüblich und verwirrend. Ich empfehle in den B-Plan Nr. 29 einen zweiten Geltungsbereich mit der Ausgleichsfläche aus dem B-Plan Nr. 31 aufzunehmen und den Bereich der Zuordnungsfläche im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 aus dem Plangeltungsbereich zu streichen. Damit liegen Eingriff und Ausgleich in einem Bebauungsplan. Zudem könnte der B-Plan Nr. 29 erst bekannt gemacht werden, wenn auch der B-Plan Nr. 31 zur Rechtskraft geführt wird und andersherum ist der Ausgleich im B-Plan Nr. 31 für den B-29 nur erforderlich, wenn auch dieser zur Rechtskraft geführt wird.

**II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**

Die Verfahrensvermerke (2) und (5) sind dem tatsächlichen Verlauf anzupassen.

**III. Planerische Festsetzungen****Planzeichnung:**

-

**Planzeichnerklärung:**

Für das Geh, Fahr und Leitungsrecht sind in die textlichen Festsetzungen die tatsächlichen Rechte und Begünstigten zweifelsfrei zu benennen.

**Text - Teil B:****Zu 1.2**

Die Festsetzung ist missverständlich, welches Ziel verfolgt die Gemeinde hier. GGf. ist „allgemein“ vor unzulässig zu streichen.

**Zu 1.4**

Hier wird nicht die Firsthöhe, sondern der obere Bezugspunkt definiert, der neben dem unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe herangezogen wird. Die Festsetzung ist dahingehend zu überprüfen.

**Zu 3.**

Gebäude sind alle zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück. Ziel und Festsetzung sind dahingehend zu prüfen.

**Zu I. Allgemeines**

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass die Vorgehensweise in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen vom Landkreis als unüblich und verwirrend bezeichnet wird. Gleichzeitig kann die Gemeinde den Ausführungen nicht entnehmen, dass die Vorgehensweise nicht zulässig wäre. Vielmehr ist die Vorgehensweise sinnvoll und von der Rechtsprechung gedeckt (VGH Mannheim vom 09.09.2020 – 8 S 2280/18).

Da der Bebauungsplan Nr. 31 weit fortgeschritten im Planverfahren ist, wird die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 31 deutlich vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29 eintreten. Im Bebauungsplan Nr. 31 wird die Zuordnung zum Bebauungsplan Nr. 29 entfernt. Somit wird der Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 31 als allgemeiner „Ausgleichsvorrat“ der Gemeinde zur Verfügung stehen. Die explizite Zuordnung erfolgt dann im jeweiligen „Eingriffs“-Bebauungsplan.

**Zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**

Eine Fortführung der Verfahrensvermerke erfolgt mit Fortgang des Planverfahrens.

**Zu III. Planerische Festsetzungen**

Eine Festsetzung zu den Geh-Fahr- und Leitungsrechten wird ergänzt.

**Zu 1.2**

Die Gemeinde folgt dem Hinweis und streicht „allgemein“ vor unzulässig. Der Begriff allgemein diente zur besonderen Betonung der Unzulässigkeit. Inwiefern dies missverstanden werden kann, erschließt sich der Gemeinde zwar nicht, da der Begriff „allgemein“ jedoch in der BauNVO nicht im Zusammenhang mit „unzulässig“ verwendet wird, folgt die Gemeinde dem Hinweis des Landkreises.

**Zu 1.4**

Die Festsetzung wird neu formuliert. „Die Firsthöhe ist gleich der Differenz zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.“

**Zu 3.**

Die Festsetzung entspricht dem planerischen Ziel der Gemeinde.

**Zu 4.8**

Ich verweise auf meine Ausführungen unter Allgemeines. In der Zuordnung ist vorzunehmen, welcher Anteil des Ausgleiches welchem „Eingreifer“ in welchem Umgang zugeordnet wird. Das heißt als Bauwilliger muss ich wissen was ich zu bezahlen oder anzupflanzen habe.

**Zu 5.2**

Es ist städtebaulich zu begründen warum Satteldächer im SO bis 25 °zulässig, aber im MI ausgeschlossen sind.

**IV. Begründung**

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Die Gemeinde muss sich auch mit den Auswirkungen der Planung auf den Bebauungsplan Nr. 5.3 – 1. Änderung in Anbetracht der damaligen und heutigen Zielstellung des Bebauungsplanes abwägend auseinandersetzen.

**Zu 3.2**

Die Festsetzung der Versickerung für das So ist zu prüfen.

Besondere Praxisrelevanz kommt der Festsetzungsmöglichkeit nach Nr. 14 auch für Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu, da ein Bebauungsplan, der die Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung nur unzureichend berücksichtigt, unwirksam sein kann (OVG Koblenz Urt. v. 8.3.2012 – 1 A 10 803/11, ZfBR 2012, 473). Niederschlagswasser ist Abwasser (vgl. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Eine Festsetzung ist auch auf privaten Flächen zulässig und grundsätzlich mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar (BVerwG Urt. v. 30.8.2001 – 4 CN 9/00, BVerwGE 115, 77 (87); VGH München Urt. v. 11.2.2014 – 1 N 10/2254, BeckRS 2014, 47679). Nicht Gegenstand von Festsetzungen nach Nr. 14 ist die Art der Versickerung. Maßnahmen, wie etwa die Anlage von Mulden zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser, sind nach Nr. 20 festzusetzen. Sie können aber mit Festsetzungen nach Nr. 14 und 15 verbunden werden (hierzu BVerwG aaO; Ruf BWGZ 1998, 469 (470 f.)).  
(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 79)

Die Ableitung des Niederschlagswassers im MI muss mit Satzungsbeschluss abschließend geklärt sein.

**Vorbeugender Brandschutz****Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

**Erreichbarkeit bebaubarer Flächen****Zu 4.8**

Die Gemeinde teilt die Auffassung nicht. Die Gemeinde ist bei dem Bebauungsplan selber Vorhabenträger und Eigentümer. D.h. sie stellt den Ausgleich und wird den zugehörigen Eingriff vornehmen. Eine konkrete Zuordnung des Ausgleiches muss nach Rechtsprechung indes nicht erfolgen (VGH Mannheim vom 09.09.2020 – 8 S 2280/18).

**Zu 5.2**

Die Gemeinde hat in der Begründung zum Entwurf bereits die getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften begründet. Für das Sonstige Sondergebiet: „Die Gestaltung der Dächer nimmt somit Anschluss an das südlich angrenzende Gewerbegebiet und sichert ein zusammenhängendes Ortsbild.“ Und für das Mischgebiet: „Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich an dem Bestand in den umliegenden Mischgebieten und ermöglichen mit den unterschiedlichen Dachformen und -neigungen sowohl Gewerbegebauten als auch Wohngebäude.“

**Zu IV. Begründung**

Mit der Überplanung des Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3, die eine Grünfläche und einen Parkplatz ausweist, reagiert die Gemeinde auf geänderte städtebauliche Entwicklungsziele. Die Lage im Hauptort der Gemeinde eignet sich für die Schaffung von Flächen für die ärztliche Versorgung. Es gibt in der Gemeinde den Bedarf zur Errichtung eines Ärztehauses, da an dem bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten bestehen und zudem mangelt es an Stellplätzen. Die Errichtung eines Ärztehauses an diesem Standort stellt folglich ein bedeutendes gemeindliches Ziel dar. Die in der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 5.3 festgesetzte Obstwiese wurde nie hergestellt, da sich herausstellte, dass an dieser Stelle kein Bedarf für einen öffentlichen Grünraum bestehet. Der nah gelegene minimale Entdeckerpark kann derartige Funktionen erfüllen.

**Zu 3.2**

Die Gemeinde hat sich bewusst dafür entschieden, keine konkreten Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen. Zur Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes gehört die gesicherte Erschließung, zu der wiederum die gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung gehört. Dies ist gewährleistet, wenn bei Umsetzung des Bebauungsplanes die Niederschlagsentwässerung grundsätzlich umgesetzt werden kann. Ein Konflikttransfer ist insoweit möglich, als die genaue Ausgestaltung im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen kann.

**Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger****Abwägung der Gemeinde Kalkhorst**

Dies erscheint zudem äußerst zweckmäßig, da im Rahmen einer Baugenehmigung viel konkretere Angaben zu dem tatsächlichen Vorhaben vorliegen.

Die Gemeinde hat in der Begründung die diversen Optionen, die hier für die Niederschlagsentwässerung vorliegen, aufgezeigt. Es kann im Sonstigen Sondergebiet versickert werden, im Mischgebiet besteht eine Ableitung in einen Graben und zudem besteht ein Regenwasserkanal in der „Neuen Reihe“. Damit ist die Niederschlagswasserbeseitigung ausreichend gesichert.

Die Auffassung des Landkreises, dass die Ableitung des Niederschlagswassers abschließend, i. S. v. bis ins letzte Detail und unumstößlich, gesichert sein muss, kann die Gemeinde nicht teilen und wird auch durch gesetzliche Vorgaben nicht unterlegt. Es wird auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde bzw. deren Abwägung verwiesen.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

#### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberchtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadeneuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Die grundsätzlichen Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Erreichbarkeit der bebaubaren Flächen sind Bestandteil der Begründung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung steht ein Vertragshydrant mit einer Leistung von über 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Der Hydrant befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 180 m Entfernung. Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist sicher gestellt.

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwasseraugschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwassernahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Auskunft  
erteilt Herr Kureck  
Zimmer 4.216  
Fernruf 03841 / 3040 - 66  
Telefax 03841 / 3040 - 86616

**Fachdienst Umwelt und  
Regionalentwicklung  
- FG untere Wasserbehörde -**

**Empfänger:**

***FD61-63.03  
FG Baukontrolle-Bauleitplanung  
hausintern***

Zeichen:	Eingang:	Fertigstellung:
66/80.01w	20.02.2023	27.04.2023

**B-Plan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst § 4 Abs. 2**

**66.11-20/20-74037-035-23**

**Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin,  
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin,  
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

X

**1. Wasserversorgung:**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen Entsprechende Anschlussgestaltungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen. Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Versickerung des Niederschlagswassers des „sonstigen Sondergebietes“ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers des Mischgebietes in die örtliche Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde anzugeben.

**1. Wasserversorgung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Trinkwasserschutzonen berührt werden. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung geführt.

**2. Abwasserentsorgung**

Die allgemeinen Hinweise zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Die Beantragung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Erschließungsplanung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ableitung in die örtliche Vorflut bei der unteren Wasserbehörde anzugeben ist. Die Anzeige erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Erschließungsplanung.

Einleitungen von Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

#### **4. Gewässerschutz:**

Mit den Baurbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.  
Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzugepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzulegen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Nördlich vom Plangebiet im Weg „Neue Reihe“ fließt von Ost nach West der verrohrte Graben 14/1/1/1 als Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste. Der WBV ist mit einzubeziehen.

#### **Rechtsgrundlagen**

**WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

**LWaG: Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

**BauGB: Baugesetzbuch**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einleitung in den Regenwasserkanal mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen ist. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung geführt.

#### **4. Gewässerschutz**

Die nebenstehenden Ausführungen zu LAU-Anlagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis auf § 49 Abs. 1 WHG wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen.

Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden seitens des Wasser- und Bodenverbandes keine Bedenken geäußert.

**Rechtsgrundlagen**

**WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)**  
**LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBI. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 431, 432)**  
**AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)**  
**BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)**

**Untere Naturschutzbehörde****Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

**Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Laut Begründung zum B-Plan Punkt 6.6 soll ein Siedlungsgebüsch im Rahmen des Scheunenabrisses beseitigt werden. Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb dieses Gebüsches Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Seite 11/14

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung unter 7. Durchführungsrelevante Hinweise aufgenommen.

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisamt Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar  
SiNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CIO DE46NWM00000033673

Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Bäume führen können.  
Sind im Rahmen der Beseitigung des Siedlungsgebüsches Fällungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompenstationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

#### Landschaftsplanung: Frau Basse

Es wird zu Punkt 6.2 der B-Planbegründung darauf hingewiesen, dass ein örtlicher Landschaftsplan (Stand 2014) vorliegt.

#### Artenschutz: Frau Kureck

Die im vorgelegten Satzungsentwurf unter „Hinweise“ im 3. bis 5. Absatz dargestellten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Textteil B der Satzung des B-Planes zu übernehmen und wie folgt zu formulieren:

- Zur Wahrung des Lebensstättenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz sind zum Abriss vorgesehene Gebäude sowie zur Fällung vorgesehene Bäume fachgutachterlich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Bruthöhlen, Schwalbennester, Fledermausquartiere etc.) zu untersuchen. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zur Wahrung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Abrissarbeiten von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen, unabhängig davon, ob im Gebäude dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind.
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäuse) sind Bautätigkeiten, die im Zeitraum vom 01. April bis 31. Oktober eines Jahres stattfinden, auf die Tageszeit zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang zu beschränken.

#### Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

Dem Satzungsentwurf sind Befassungen mit den artenschutzrechtlichen Belangen zu entnehmen. Diese sind jedoch inhaltlich nicht als rechtssicher zu bewerten und finden sich zudem bislang an falscher Stelle.

Bei artenschutzrechtlichen Auflagen handelt sich um Maßnahmen, die zwingend umzusetzen sind, um die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG rechtssicher wahren zu können und die daher den Maßnahmen „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zuzurechnen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet (s.o.).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Landschaftsplan vorliegt. Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung steht daher nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Anmerkungen zur Kenntnis und folgt diesen teilweise.

Alle genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden entsprechend der Vorschläge umformuliert. Die erste Maßnahme wird als Festsetzung aufgenommen. Die anderen beiden Maßnahmen können wegen fehlender städtebaulicher Gründe sowie der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz nicht festgesetzt werden. „Vorübergehende Bodennutzungen und dahingehende Festsetzungen erfüllen das Merkmal der Dauerhaftigkeit nicht. Das Gleiche gilt für Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen begründen sollen, die sich jedoch nicht auf die Beschaffenheit des Bodens dauerhaft auswirken.“ (Brügelmann/Gierke 2023, BauGB § 9 Rn. 800)

Die Gemeinde hat sich weiterhin damit auseinandergesetzt, ob die Maßnahmen unter „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt werden können. Da hier jedoch Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden, also bereits in ihrer konkreten Ausgestaltung nach bestehenden Vorschriften verbindlich sind, übernommen werden sollen, kommen dafür artenschutzrechtliche Maßnahmen, die sich erst aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben haben, nicht in Betracht. Die Maßnahmen 2 und 3 bleiben daher in den Hinweisen.

Der nebenstehenden Begründung wird in Bezug auf den Artenschutz gefolgt. Jedoch gibt es keine rechtliche Grundlage (s.o.) auf derer die Maßnahmen zu Zeitenregelungen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Die Gemeinde führt die Maßnahmen daher unter Hinweise.

Einzig der Passus zur Zeitenregelung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG kann unter den Hinweisen verbleiben, da er eine generell zu beachtende Rechtslage darstellt. Ich weise darauf hin, dass die Realisierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zumindest eine Ordnungswidrigkeit darstellt (vgl. § 69 BNatSchG) und ggf. sogar dem Strafrecht unterliegt (vgl. § 71 BNatSchG). Ferner führt die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände generell zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens, ist also abwägungsresistent.

#### Rechtsgrundlagen

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)  
**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)  
**Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)

#### FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

##### Untere Straßenverkehrsbehörde

gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.  
 Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.  
 Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Den nebenstehenden Ausführungen wird zugestimmt. Dadurch, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Hinweisen verbleiben, ändert sich nichts an der rechtlichen Verbindlichkeit dieser Maßnahmen. Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich aus dem BNatSchG und ist im Rahmen einer Baugenehmigung zwingend zu Berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren können die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dann als Auflage ihre verbindliche Wirkung entfalten.

#### FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau

##### Als Straßenaufsichtsbehörde

Entsprechend der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 ist der Ausbau der südlichen Erschließungsstraße (südlicher Seitenarm der „Neuen Reihe“) vorgesehen.

Für die zu planende öffentliche Straße und zugehörige Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzutragen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

Der Hinweis auf § 45 Abs. 6 StVO wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird bestätigt, dass der Ausbau der südlichen Erschließungsstraße (Seitenarm „Neue Reihe“) vorgesehen ist.

Der Hinweis auf die einschlägige Norm RAST 06 wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

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

**Als Straßenbaulastträger**

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen keine Bedenken gegen den aktuellen Planungsstand des B-31 der Gemeinde Kalkhorst.

Durch die Ausweisung von Behältersammelplätzen für das SO- Ärztehaus und das MI-Gebiet an der „Neuen Reihe“ kann die Abfallentsorgung für die Grundstücke des Plangebietes gewährleistet werden.

Der Hinweis zu Straßenlampen wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis auf § 10 StrWG-MV wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

**Straßenbaulastträger**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

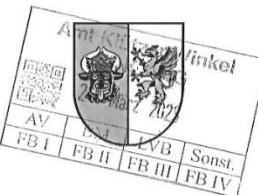
**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen und die Abfallentsorgung über das vorhandene Straßennetz sichergestellt werden kann.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel  
z.H. Frau Burda  
Schlossstr. 1  
23948 Klütz



Telefon: 0385 / 588 66151  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Andrea Geske  
AZ: StALU WM-061-23-5122-74037  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 17. März 2023

**Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den B-Plan Nr. 31 „Ärztehaus“**

Ihr Schreiben vom 20. Februar 2023

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Von der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den B-Plan Nr. 31 werden landwirtschaftliche Belange betroffen sein. Auf einem Teil des Flurstückes 135/1 der Flur 2, der Gemarkung Kalkhorst ist eine Ackerfläche, die zum Feldblock DEMVL1083AA10084 gehört und im Außenbereich liegt. Für diese landwirtschaftliche Nutzfläche werden Fördermittel im StALU Westmecklenburg beantragt und gezahlt. Die Fläche soll als Kompensationsfläche dienen. Hochwertiges Ackerland soll in eine Brachfläche mit der Nutzungsoption Mähwiese umgestaltet werden.

Der betroffene Landwirt muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau auf seiner Fläche treffen kann. Die Zu- und Abfahrten auf seine landwirtschaftliche Nutzfläche sollten schnellstmöglich wiederhergestellt werden. Unvorhergesehene und durch die o. g. Maßnahme zerstörte Dränagen an und auf der landwirtschaftlichen Fläche sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

**Allgemeine Datenschutzinformation:**  
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.  
(Rechtsgrundlage: Art. 8 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

3.

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landwirt rechtzeitig über die Planungen zu informieren ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

### **3. Naturschutz, Wasser und Boden**

#### **3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

#### **3.2 Wasser**

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

#### **3.3 Boden**

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

### **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die für das Vorhaben „B-Planung Ärztehaus“ relevant sind.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag

  
Anne Schwanke

### **3. Naturschutz, Wasser und Boden**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises NWM wurde ebenfalls beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich keine nach BlmSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 31 fanden Ortsbegehungen statt. Erhebliche Belastungen durch Immissionen wurden nicht festgestellt. Die untere Immissionsschutzbehörde des LK NWM wurde ebenfalls beteiligt.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01  
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: http://www.laiv-mv.de  
Az: 341 - TOEB202300172

Schwerin, den 10.03.2023

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.31 Ärztehaus Kalkhorst

Ihr Zeichen: 9.1.2023

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsmessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V im Plangebiet befinden. Das Merkblatt wird beachtet.

Der zuständige Landkreis NWM wurde ebenfalls beteiligt.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern**  
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Klützer Winkel  
Schloßstr. 1  
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß  
Telefon: 0385 / 2070-2800  
Telefax: 0385 / 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-1022-2023

Schwerin, 21. März 2023

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**B-Plan Nr. 31 "Ärztehaus" der Gemeinde Kalkhorst**

Ihre Anfrage vom 20.02.2023; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Meckl.-Vorpom. Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Der Hinweis, dass Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten ist.

**Postanschrift:**  
LPBK M-V  
Postfach

19048 Schwerin

**Hausanschrift:**  
LPBK M-V  
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0  
Telefax: +49 385 2070 -2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Internet: www.brand-kats-mv.de  
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.  
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)



Amt Klützer Winkel  
Fachbereich Bauwesen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Bearbeiter: Frau Nieseler  
Telefon: 0385 588 81 316  
Telefax: 0385 588 81 800  
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15\_KALKH\_BP31-2023-033  
(Bitte bei Antwort angeben)  
Datum: 02 . März 2023

**Stellungnahme zur  
Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“**  
Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 20.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Kalkhorst bzgl. dem oben genannten Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 20.02.2023. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Dem Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Kalkhorst kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden.

Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Guido Wunrau

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass dem Bebauungsplan in der eingereichten Fassung aus Sicht des Straßenbauamtes Schwerin zugestimmt werden kann.

Postanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Postfach 16 01 42  
19091 Schwerin

Hausanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Pampower Straße 68  
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010  
Telefax: 0385 / 588-81 800  
E-Mail: [sba-sn@sbv.mv-regierung.de](mailto:sba-sn@sbv.mv-regierung.de)

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.



**Landesforstamt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

**Amt Klützer Winkel**  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

### Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Kelm

Telefon: 03881 7599-11  
Fax: 03994 235-426  
E-Mail: Rebecca.Kelm@foa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 22. Februar 2023

#### Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer E-Mail vom 20. Februar 2023 wurden wir zur Stellungnahme zur o. g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Kalkhorst aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes<sup>1</sup> und entsprechend § 2 des Waldgesetzes<sup>2</sup> für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

**Dem Vorhaben wird aus forstrechtlches Sicht zugestimmt.**

#### Begründung:

Für die o. g. Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ in der Gemarkung Kalkhorst, Flur 2, ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LwaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes. Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Bebauungsplan kein Wald i. S. § 2 LwaldG betroffen ist.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt nur Kenntnis, dass dem Vorhaben aus forstrechlicher Sicht zugestimmt wird.

Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Wald betroffen ist.

<sup>1</sup>Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

<sup>2</sup>Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790)

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforstanstalt  
Mecklenburg-Vorpommern  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@foa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

2

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen Rechts.

**Der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 31 wird forstrechtlich zugestimmt.**

**Die Gemeinde Kalkhorst nimmt nur Kenntnis, dass dem Bebauungsplan Nr. 31 aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt wird.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe  
Forstamtsleiter

---

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforstanstalt  
Mecklenburg-Vorpommern  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@lfa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883



## Bergamt Stralsund

Amt Klützer Winkel  
für die Gemeinde Kalkhorst  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Bergamt Stralsund  
Postfach 1138 - 18401 Stralsund



10.

Klützer Winkel  
EINGANG  
14. März 2023

AV	BM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Bearb.: Frau Günther  
Fon: 03831 / 61 21 0  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de  
[www.bergamt-mv.de](http://www.bergamt-mv.de)

Reg.Nr. 645/23  
Az. 512/13074/132-2023

Ihr Zeichen / vom  
20.02.2023

Mein Zeichen / vom  
G0

Telefon  
61 21 44

Datum  
07.03.2023

## STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

### Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrnehmenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

Alexander Kattner

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass keine Belange nach BBG sowie keine Belange nach EnWG in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund berührt sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Plangebiet keine Bergbauberechtigungen vorliegen.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass keine zu wahrnehmenden Belange, keine Einwände und keine ergänzenden Anregungen vorgebracht werden.

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

Hausanschrift: Bergamt Stralsund  
Frankendamm 17  
18499 Stralsund  
Fon: 03831 / 61 21 -0  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: [poststelle@ba.mv-regierung.de](mailto:poststelle@ba.mv-regierung.de)



Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Straße 7/9 - 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Zweckverband Grevesmühlen  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ta

**Tim Andersen**  
Sachgebietsträger Standort- und Anschlusswesen  
Tel. 03881 757-610  
Fax 03881 757-111  
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

6. März 2023

#### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Kalkhorst „Ärztehaus“**

Hier: Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs.1 BauGB  
Reg.-Nr.: 0349/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.02.2023 baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Kalkhorst für ein neu zu errichtendes Ärztehaus (Planungsstand Entwurf vom 09.01.2023).

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden.

Die bereits in der Stellungnahme vom 05.12.2022 aufgeführten Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens weiterhin zu berücksichtigen.

Insbesondere weise ich in diesem Zusammenhang nochmals auf folgende Punkte hin:

##### Allgemeines:

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Sicherzustellen ist ebenfalls, dass alle Leitungen, die sich nicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, unbedingt in geeigneter Form zu sichern sind.

Die Kosten für eventuell notwendige Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen und Anlagen des ZVG hat der Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass der Planung grundsätzlich zugestimmt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung mit Trinkwasser grundsätzlich gewährleistet ist.

Die nicht innerhalb der Verkehrsfläche verlaufenden Leitungen wurden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit Leitungsrechten gesichert.  
Der Hinweis auf die Kosten für eventuell notwendige Umverlegungen wird zur Kenntnis genommen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungzwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Für das ausgewiesene Mischgebiet ergibt sich ein erhöhter Erschließungsaufwand. Hierfür ist vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen

#### Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine vertraglich gebundenen Hydranten zur Löschwasserversorgung. Die erforderliche Bedarfsdeckung ist mit der Gemeinde Kalkhorst zu klären.

#### Wasserversorgung:

Die Trinkwasserhausanschlüsse für das geplante Sondergebiet können auf Antrag des Grundstückseigentümers vom bestehenden Leitungsbestand hergestellt werden.

Die Kosten zur Herstellung der Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller zu tragen.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für das ausgewiesene Mischgebiet sind in der Erschließungsvereinbarung zu regeln. Die Kosten für die Herstellung sind durch den Erschließer zu tragen.

#### Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Zur Entsorgung des Schmutzwassers im ausgewiesenen Sondergebiet ist der Grundstücksanschluss auf Flurstück 41/7 vorhanden.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für das ausgewiesene Mischgebiet sind in der Erschließungsvereinbarung zu regeln. Die Kosten für die Herstellung sind durch den Erschließer zu tragen.

In der weiteren Vorbereitung der Planung ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen ausreichend sind, um auch das Schmutzwasser aus der neu zu schaffenden Bebauung problemlos ableiten zu können.

Evtl. sind Änderungen an den vorhandenen Anlagen und Systemen erforderlich.

Bezüglich des im südlichen Bereich des Plangebietes auf den Flurstücken 41/9 und 135/1 verlaufenden Schmutzwasserkanals ist das Baufenster angepasst worden, sodass in diesem Bereich ein Schutzstreifen von 6 Metern über dem Leitungsbestand eingehalten werden kann. Dieser Bereich wurde zudem als Bereich mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet.

Der Hinweis auf die Satzungen des ZVG wird zur Kenntnis genommen.

Das ausgewiesene Mischgebiet umfasst nur ca. 2 900 m<sup>2</sup>, so dass hier nicht von einem erhöhten Erschließungsaufwand ausgegangen wird. Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits erschlossen. Eine Erschließungsvereinbarung ist durch den jeweiligen Eigentümer im Vorfeld einer Baugenehmigung abzuschließen. Eine Notwendigkeit einen Erschließungsvertrag bereits vor Satzungsbeschluss abzuschließen ergibt sich weder aus rechtlichen Vorgaben noch aus den konkreten Umständen.

#### Löschwasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet kein Hydrant für die Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Der nächstgelegene Vertragshydrant befindet sich ca. 180 m entfernt und damit in ausreichender Nähe.

#### Wasserversorgung

Die Hinweise zur Herstellung der Hausanschlüsse werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließungsvereinbarung für das Mischgebiet ist zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Zweckverband, analog zum Sonstigen Sondergebiet, zu treffen.

#### Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die gegebenen Hinweise auf den bestehenden Grundstücksanschluss sowie herzustellende Hausanschlüsse werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Prüfung der Leitungskapazitäten wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen.

Der Hinweis auf das geänderte Baufenster wird zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Zweckverband Grevesmühlen  
6. März 2023  
Seite 3/3

Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Im ausgewiesenen Sondergebiet ist die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers laut Gutachten möglich und soll entsprechend der Begründung zur Satzung umgesetzt werden.

Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung im geplanten Mischgebiet soll die vorhandenen Ableitung in das Gewässer 1503 genutzt werden. Laut Gutachten ist hier keine Versickerung möglich. Sollte diese Ableitung bestehen bleiben, ist dem ZVG die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbands vorzulegen.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

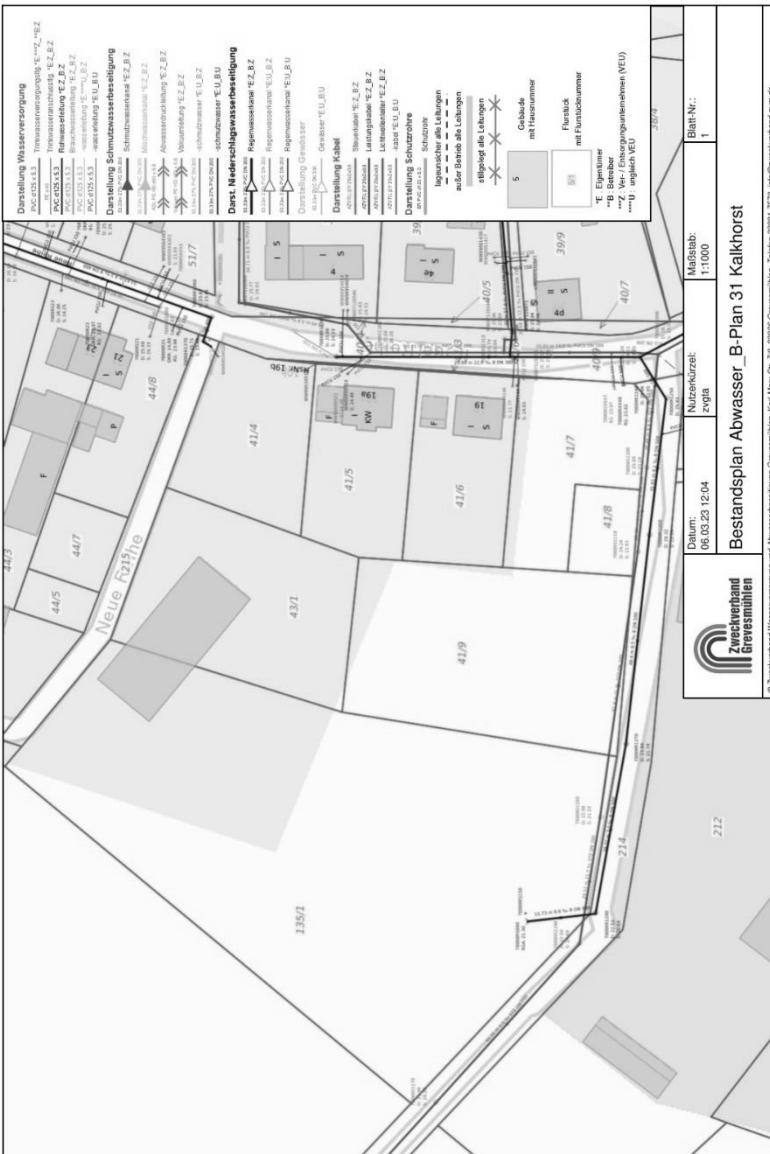
Cornelia Kumbernuss  
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Anlagen: Bestand Trinkwasser 1 x A 4, Bestand Abwasser 1 x A 4      Verteiler: Empfänger, ZVG t1

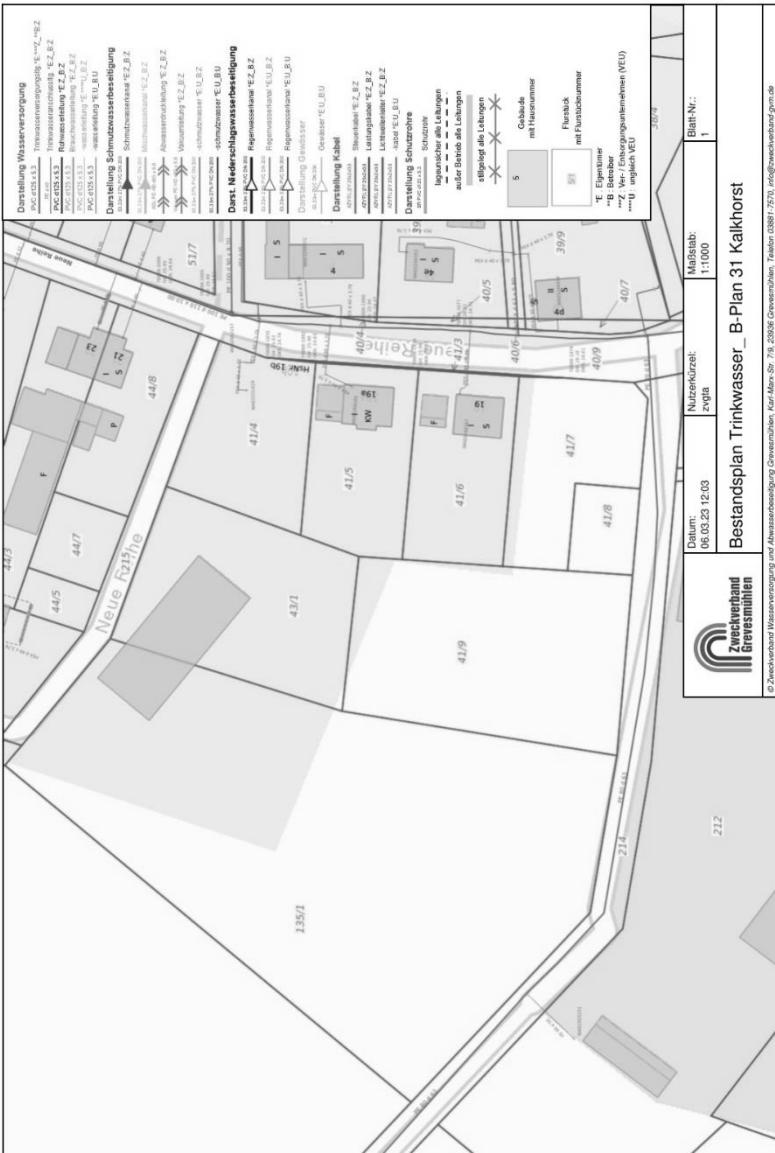
Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Das in dem Sonstigen Sondergebiet SO anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Der Wasser- und Bodenverband Wallsteingraben-Küste hat im Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert. Weiterhin besteht die Möglichkeit, in den Regenwasserkanal in der „Neuen Reihe“ einzuleiten. Die tatsächliche Entwässerung des Mischgebietes MI ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.



Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet.



Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Klützer Winkel  
Fachbereich IV - Bauwesen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

**Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst**

Sehr geehrte Frau Burda,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsleitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Kretschmer

Atzrodt

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**50Hertz Transmission GmbH**

TG  
Netzbetrieb

Heidestraße 2  
10557 Berlin

Datum  
21.02.2023

Unser Zeichen  
**2022-005627-02-TG**

Ansprechpartner/in  
Frau Freob

Telefon-Durchwahl  
030-5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
20.02.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Christian Peeters

Geschäftsführer  
Stefan Kapferer, Vorsitz  
Dr. Dirk Biemann  
Sylvia Borcherding  
Dr. Frank Gollez  
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

Bankverbindung  
BNP Paribas, NL FFM  
BLZ 512 106 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
IBAN:  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass sich keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen im Plangebiet befinden.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel  
 FB Bauwesen, Frau Antje Burda  
 Schloßstraße 1  
**23948 Klütz**

Ansprechpartner	Ute Hiller
Telefon	0341/3504-461
E-Mail	leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen	PE-Nr.: 01697/23 Reg.-Nr.: 01697/23
<b>PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!</b>	
Datum	21.02.2023

#### Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
 E-Mail 20.02.2023 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgaspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunfts Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwäig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunfts Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunfts Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunfts Allgemein

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nebenstehenden Anlagenbetreiber nicht betroffen sind.

<sup>1)</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2)</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.970469, 11.038427

Der dargestellte Bereich entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31.

Mit freundlichen Grüßen  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf**

PE-Nr.: 01697/23  
Reg.-Nr.: 01697/23

ONTRAS Gastransport GmbH  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gas Speicher GmbH  
Erdgas Speicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:  
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

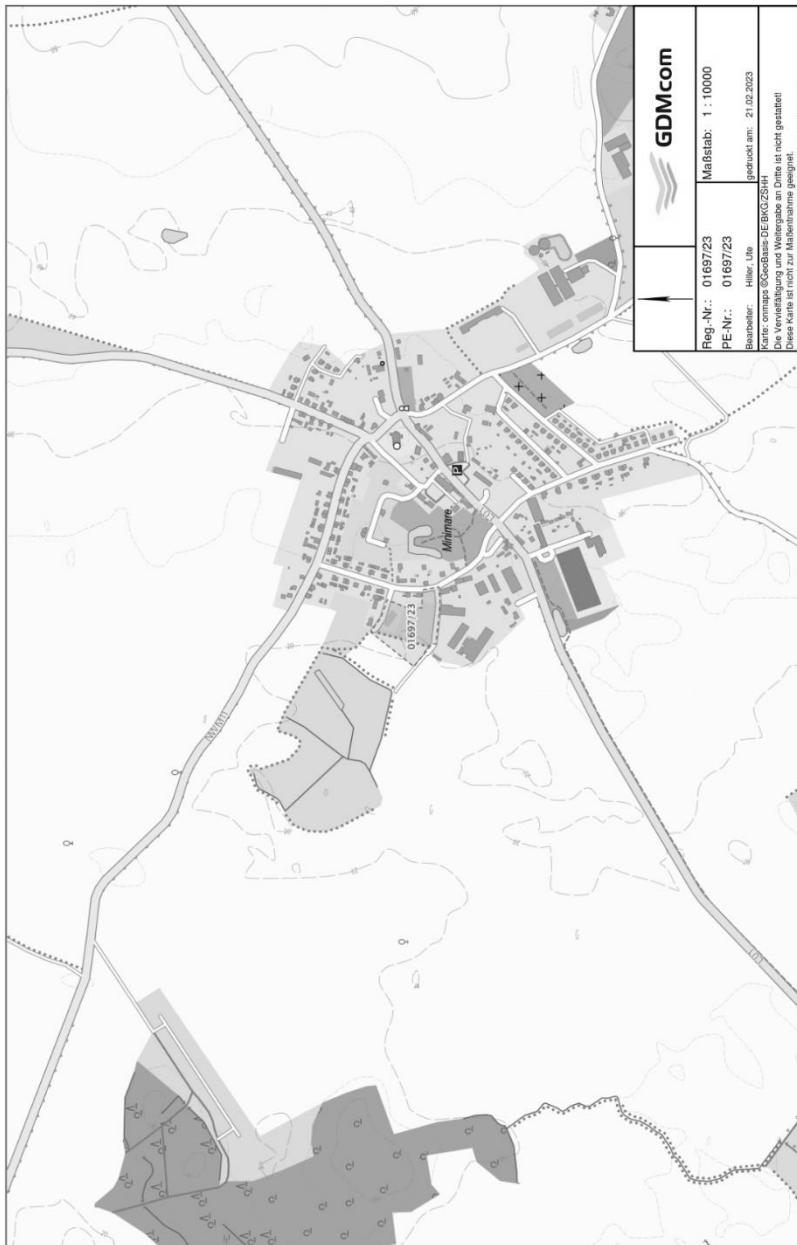
- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Änderung des Geltungsbereiches eine erneute Anfrage erforderlich macht.

Der Hinweis, dass durch den Bauausführenden eine rechtzeitige erneute Anfrage zu erfolgen hat, wird beachtet.

Der gegebene Hinweis wird beachtet.



Die nebenstehende Karte wird beachtet.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
9. März 2023 | Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“

Vorgangsnummer: 104217893 / Lfd.Nr. 00533-2023 / Maßnahmen ID: Ost23\_2023\_34601  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Burda,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Meilitta-Benz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057

Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden

Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UST-IdN: DE 814645262

Die Planunterlagen werden nur zu internen Zwecken verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine Einwände bestehen, wenn die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Die nebenstehende Anmerkung sind in der Begründung aufgeführt. Eine Festsetzung der Ausführungen ist nicht möglich, da diese keinen möglichen Festsetzungsinhalt nach § 9 BauGB darstellen.

Ute Glaesel | 9. März 2023 | Seite 2

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungssträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse [tobias.woellner@telekom.de](mailto:tobias.woellner@telekom.de) zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Eine eigenständige Trassenauskunft erhalten Sie über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft.kabel@telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzugeben.

Freundliche Grüße  
i.A.  
Ute Glaesel

Anlage  
3 Lagepläne  
1 Kabelschutzanweisung  
1 Infoflyer für Tiefbaufirmen

  
Ute Glaesel  
Digital  
unterschrieben  
von Ute Glaesel  
Datum  
2023.03.09  
10:05:48 +01'00'

Die nebenstehenden Hinweise zur Versorgung eines Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen.

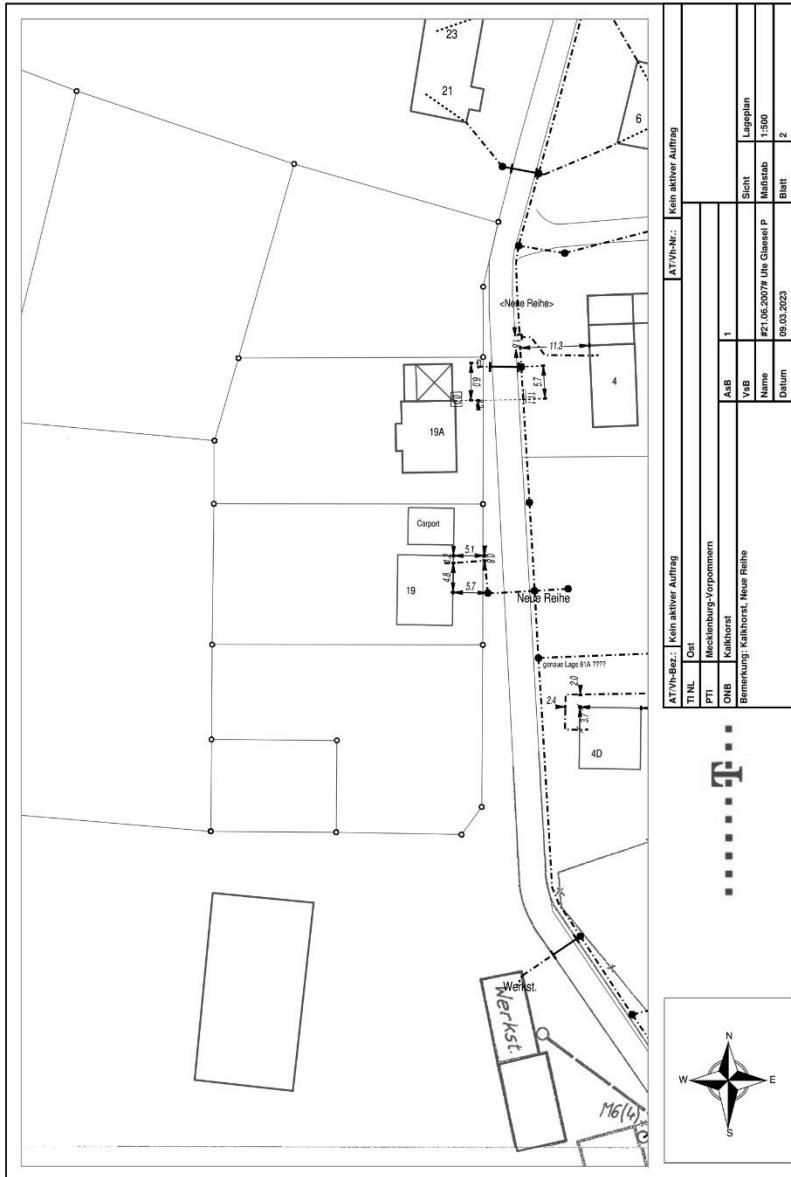
Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH angezeigt werden sollten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung als zwingend notwendig angesehen wird.

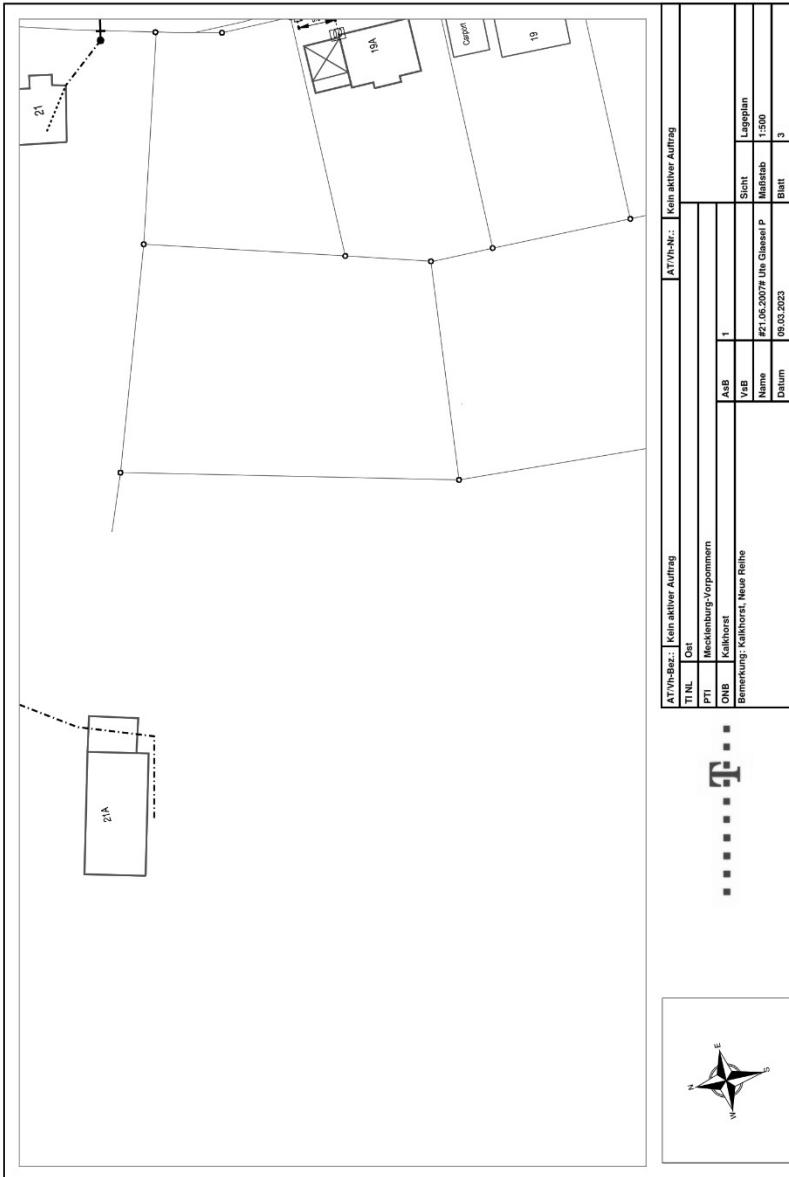
Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet.



Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet.



Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet.

**Von:** Wilms, Holger <Holger.Wilms@travenet.de>  
**Gesendet:** Montag, 20. Februar 2023 11:44  
**An:** Burda, A. <a.burda@kluetzer-winkel.de>  
**Betreff:** AW: TÖB-Beteiligung B-Plan Nr. 31 "Ärztehaus" der Gemeinde Kalkhorst

Sehr geehrte Frau Burda

Von Seiten der Travenet bestehen gegen den B-Plan 31 keine Bedenken.  
Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Wilms  
Betriebsingenieur  
8860 Gas, Wasser, Wärme

Telefon: 04 51/ 8 88 - 26 12  
Telefax: 04 51/ 8 88 - 32 26 12  
Mobil: 0163 / 36 93 468

mail: [holger.wilms@travenet.de](mailto:holger.wilms@travenet.de)  
www. travenet.de

Travenet GmbH  
Geniner Straße 80 • 23560 Lübeck  
Briefpost an: Netz Lübeck GmbH • 23533 Lübeck

Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Zander  
Geschäftsführung: Steffen Bandelow  
Amtsgericht Lübeck, HRB 5885

Ein Unternehmen der Stadtwerke Lübeck und der HanseWerk-Gruppe

Bitte beachten Sie: Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.  
Der Inhalt ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat oder dessen Vertreter sind, setzen Sie sich bitte mit dem Absender der E-Mail in Verbindung. Jede Form der Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts fehlgeleiteter E-Mails ist unzulässig

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass keine Gasversorgung vorgesehen ist und keine Bedenken bestehen.

## Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Stellungnahme S01236992, VF und VDG, Gemeinde Kalkhorst, Sa...

mailbox://Z:/B%C3%BCro%20Projekte/Kalkhorst/B31%20...

## Abwägung der Gemeinde Kalkhorst

**Betreff:** Stellungnahme S01236992, VF und VDG, Gemeinde Kalkhorst, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“  
**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Datum:** 22.03.2023, 15:56  
**An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>  
**Kopie (CC):** Neubaugebiete <neubaugebiete.de@vodafone.com>, "Koordinationsanfrage Vodafone DE" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Eckdrift 81 \* 19061 Schwerin

Amt Klützer Winkel - Antje Burda  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01236992  
E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com  
Datum: 22.03.2023  
Gemeinde Kalkhorst, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.02.2023.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass Vodafone die Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Der Hinweis auf das Team Neubaugebiete wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet

