

# Gemeinde Kalkhorst

## Beschlussvorlage

BV/04/24/092-1

öffentlich

## 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst, hier: Beitrittsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Hettenhaußen</b>	<i>Datum</i> <b>21.02.2025</b> <i>Verfasser:</i> <b>Hettenhaußen, Antje</b>	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	04.03.2025	Ö
Gemeindevertretung Kalkhorst (Entscheidung)	20.03.2025	Ö

### **Sachverhalt:**

Für die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst liegt eine Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 24.02.2025 vor.

Die heutige Gemeinde Kalkhorst ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst im Jahr 2004 neu gebildet worden. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan existiert nicht. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst geändert. Bei der Beschlussfassung über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 12.12.2024 handelt es sich folglich um die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst.

Um den formalen Anforderungen gerecht zu werden, sind nachfolgende Maßgaben durch den Landkreis auferlegt worden:

1. „Aus der Planüberschrift muss zweifelsfrei hervorgehen, dass es sich um die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst handelt.“
2. „Die Änderungsbereiche sind dementsprechend eindeutig den bisherigen Teilflächennutzungsplänen zuzuordnen.“
3. „Die Verfahrensvermerke sind entsprechend anzupassen.“
4. „In der Begründung und zusammenfassenden Erklärung sind entsprechende Erläuterungen aufzunehmen.“
5. „Die Gemeinde fasst einen Beitrittsbeschluss zur 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und Elmenhorst.“

Die Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der Maßgaben des Landkreises formal angepasst und soll nach Beschlussfassung zur Bestätigung der Maßgabenerfüllung dem Landkreis vorgelegt werden. Nach der Bestätigung der Maßgabenerfüllung ist der Flächennutzungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Die geänderten Planunterlagen werden zur Sitzung des Bauausschusses nachgereicht.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt folgende formale Änderung zur Erfüllung der mit der Genehmigung vom LK NWM vom 24.02.2025 verbundenen Maßgaben:
  - Die Planunterlagen sind formal so anzupassen, dass ersichtlich wird, dass es sich um die 10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst handelt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt die Bestätigung der Maßgabenerfüllung beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu beantragen.
3. Nach Vorliegen der Bestätigung ist die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Anlage/n:**

1	Übersichtsplan FNP öffentlich
2	Beschluss 3 03 25-Plan M1-5000 öffentlich
3	10. Ä. FNP Kalkhorst_Begründung Beschluss inkl. Beitrittsbeschluss öffentlich

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

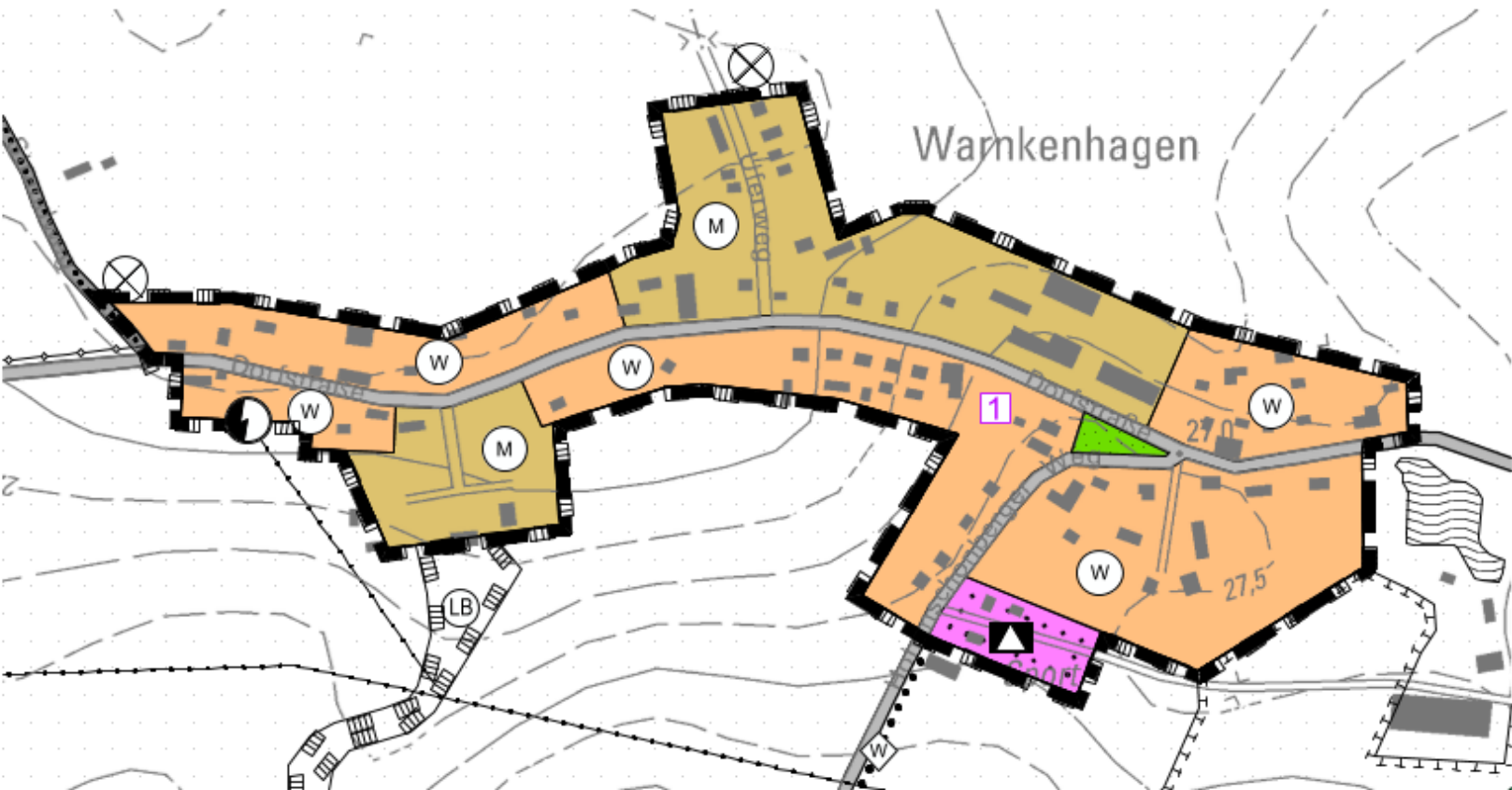


# GEMEINDE KALKHORST

## 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst

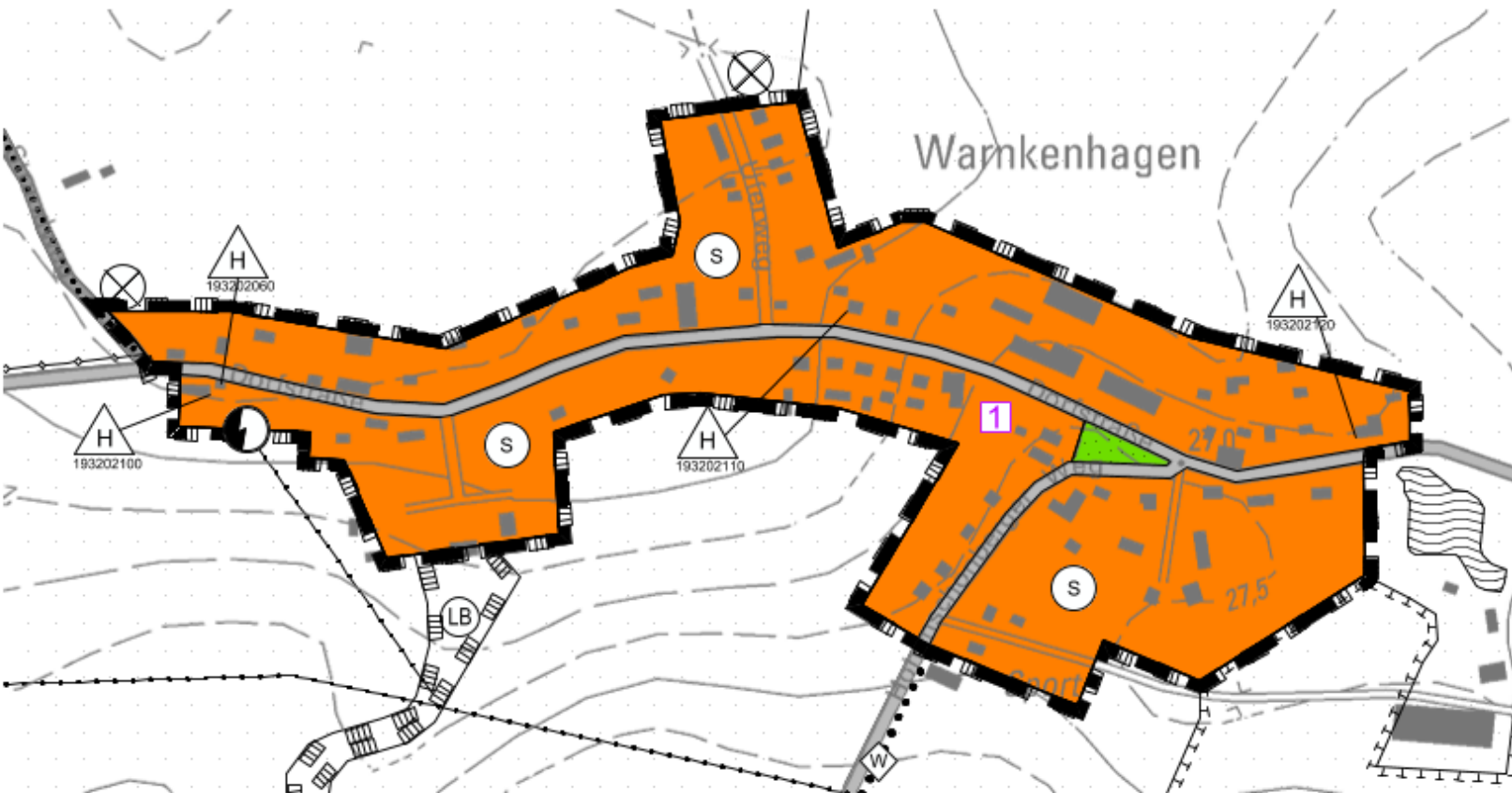
Planzeichnung M 1:5 000

Änderungsbereiche 1 und 2 der 10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst



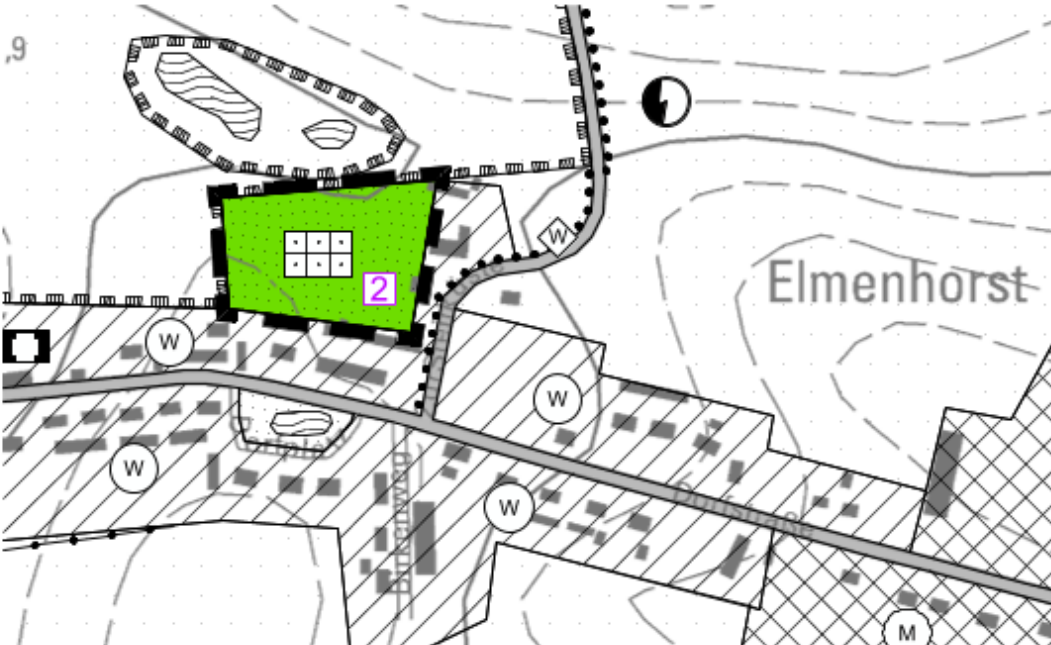
Bisherige Flächennutzungsplanung:

Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“:  
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)  
Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

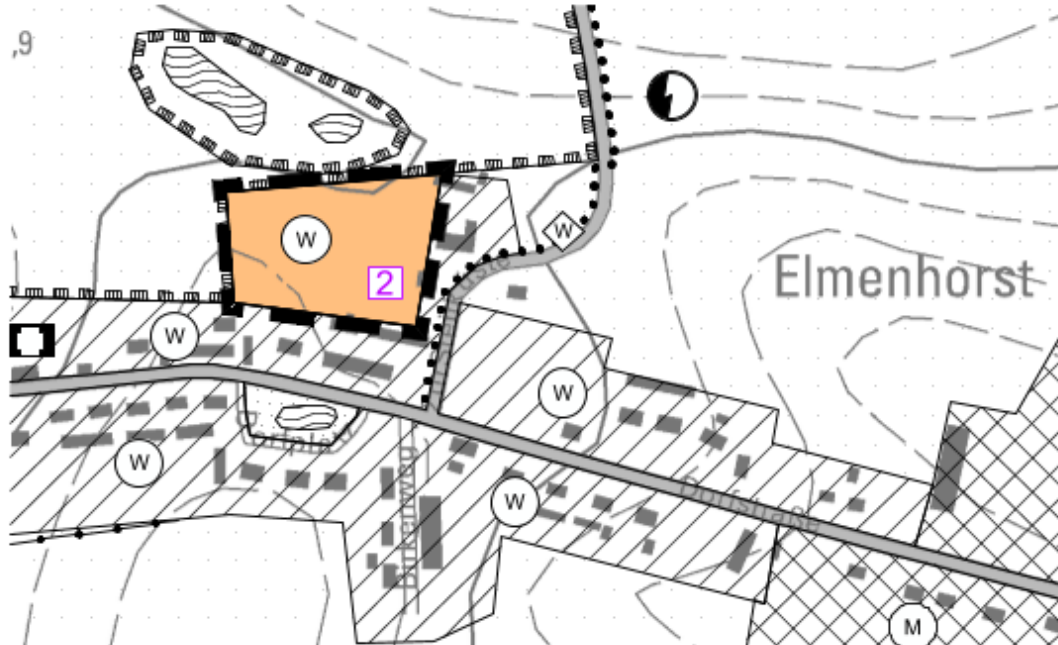


10. Änderung der Teilflächennutzungspläne:

Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“:  
Sonderbaufläche „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)



Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“:  
Grünfläche „Dauerkleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



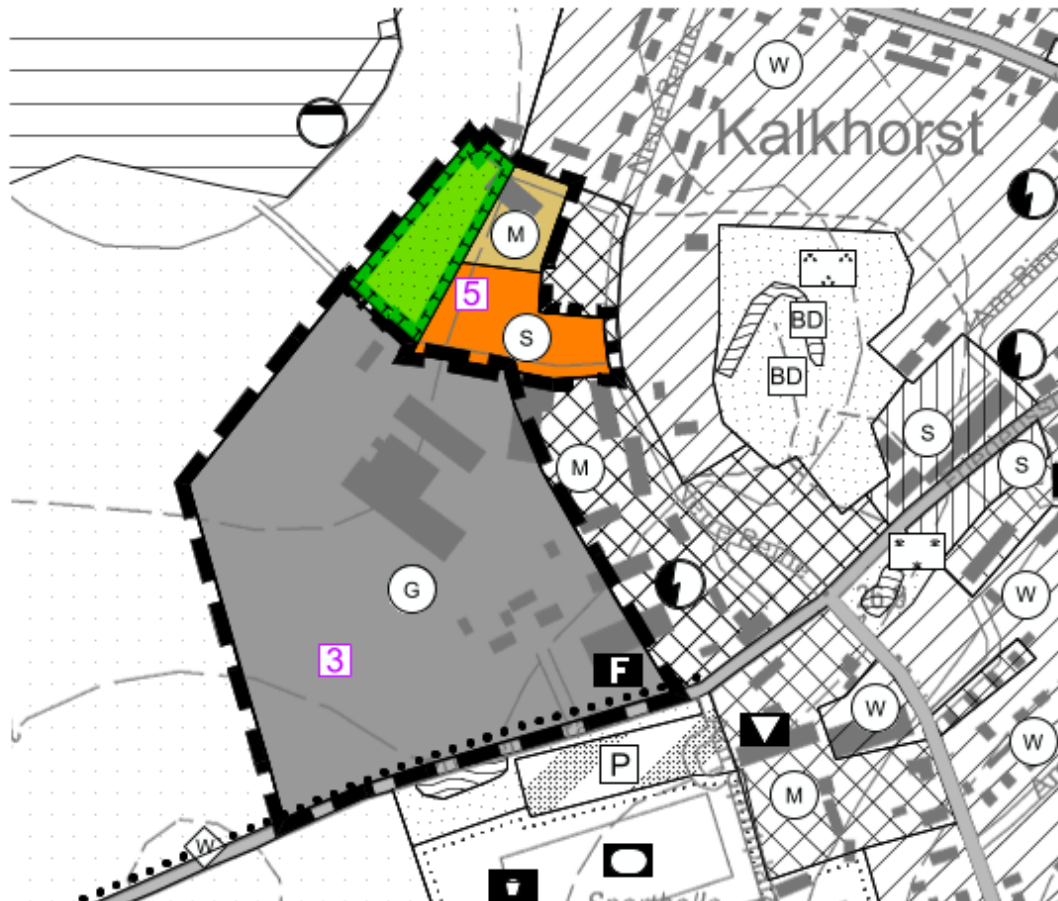
Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“:  
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Änderungsbereiche 3 bis 6 der 10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst



Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29.1 „Gewerbegebiet Kalkhorst“ bzw. Nr. 29.2 „Feuerwehr Kalkhorst“:  
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)  
Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Änderungsbereich 5 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztelhaus“:  
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)  
Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29.1 „Gewerbegebiet Kalkhorst“ bzw. Nr. 29.2 „Feuerwehr Kalkhorst“:  
Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)  
Einrichtung für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

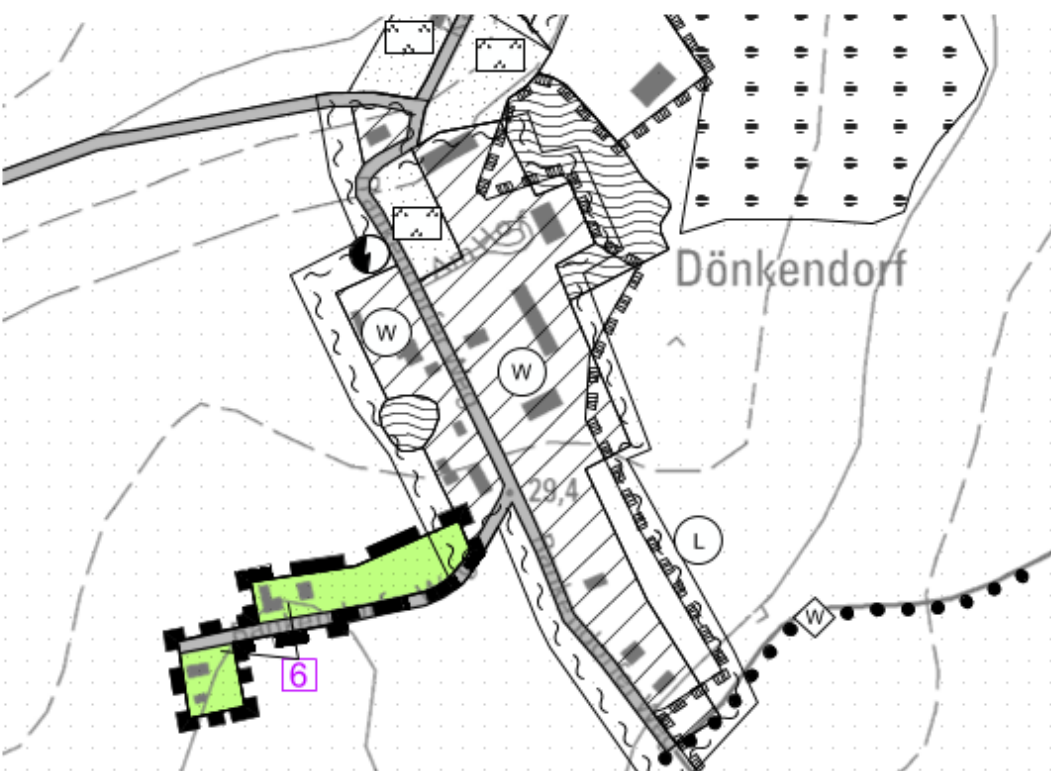
Änderungsbereich 5 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztelhaus“:  
(Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB):  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)  
Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
Sonderbaufläche „Ärztelhaus“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)



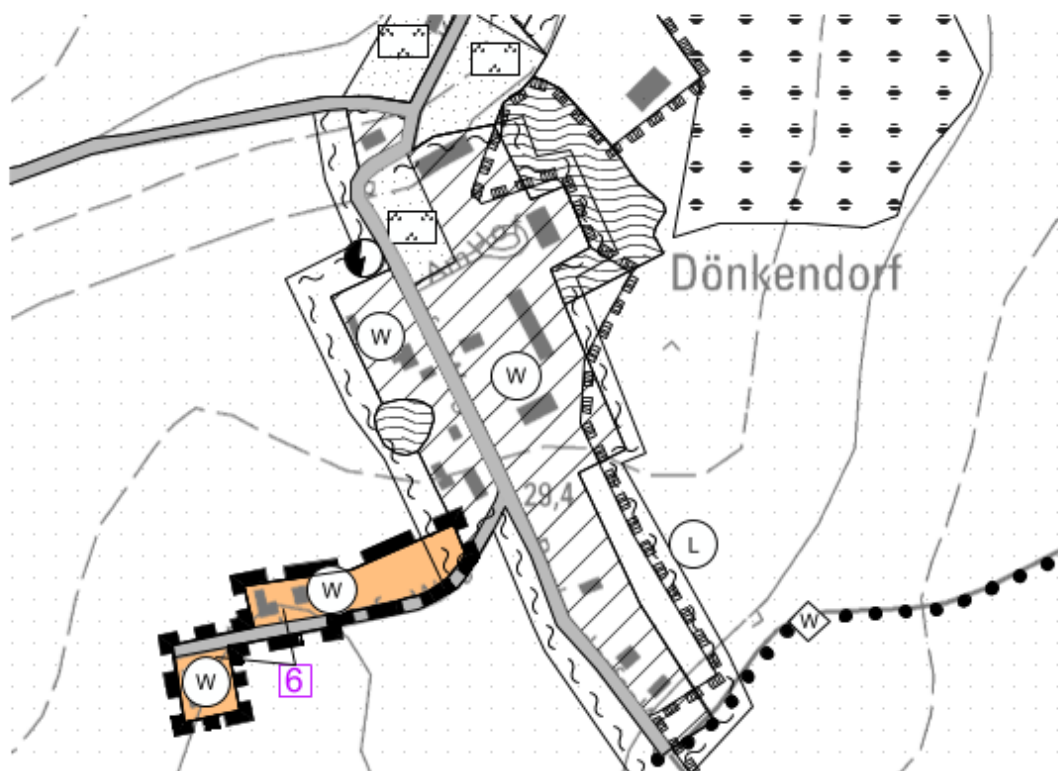
Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 30 „Brooker Weg“:  
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



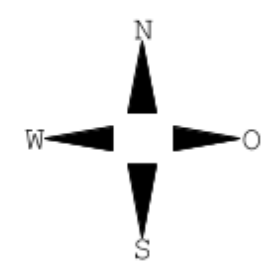
Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 30 „Brooker Weg“:  
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Änderungsbereich 6:  
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Änderungsbereich 6:  
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



### Präambel

Aufgrund des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 12.12.2024 folgende 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst aufgestellt:

Die heutige Gemeinde Kalkhorst hat sich nach Auflösung der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst zum 01.01.2024 neu gebildet. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan existiert nicht. Mit der vorliegenden Änderung werden demzufolge die Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst geändert.

### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst wurde am 24.02.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Ostseezeitung am 21.01.2023 und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 30.01.2023 beteiligt worden.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(3) Der Vorentwurf der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst einschließlich der Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 24.11.2022 gebilligt.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 30.01.2023 bis zum 03.02.2023 während der Dienststunden im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Ostseezeitung am 21.01.2023 und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel. Die Unterlagen waren zeitgleich auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel verfügbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2023 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(5) Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2024 den Entwurf der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(6) Der Entwurf der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst mit Begründung wurde in der Zeit vom 25.06.2024 bis zum 26.07.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich fand eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel statt. Zusätzlich waren die Planunterlagen in der Veröffentlichungsfrist im Bau- und Planungsportal M-V verfügbar. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst unberücksichtigt bleiben können und dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, am ..... durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 25.06.2024 über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(8) Die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst, wurde am 12.12.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen; die Begründung dazu wurde gebilligt.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(9) Die Genehmigung der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 24.02.2025 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(10) Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurden mit Schreiben des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... bestätigt.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

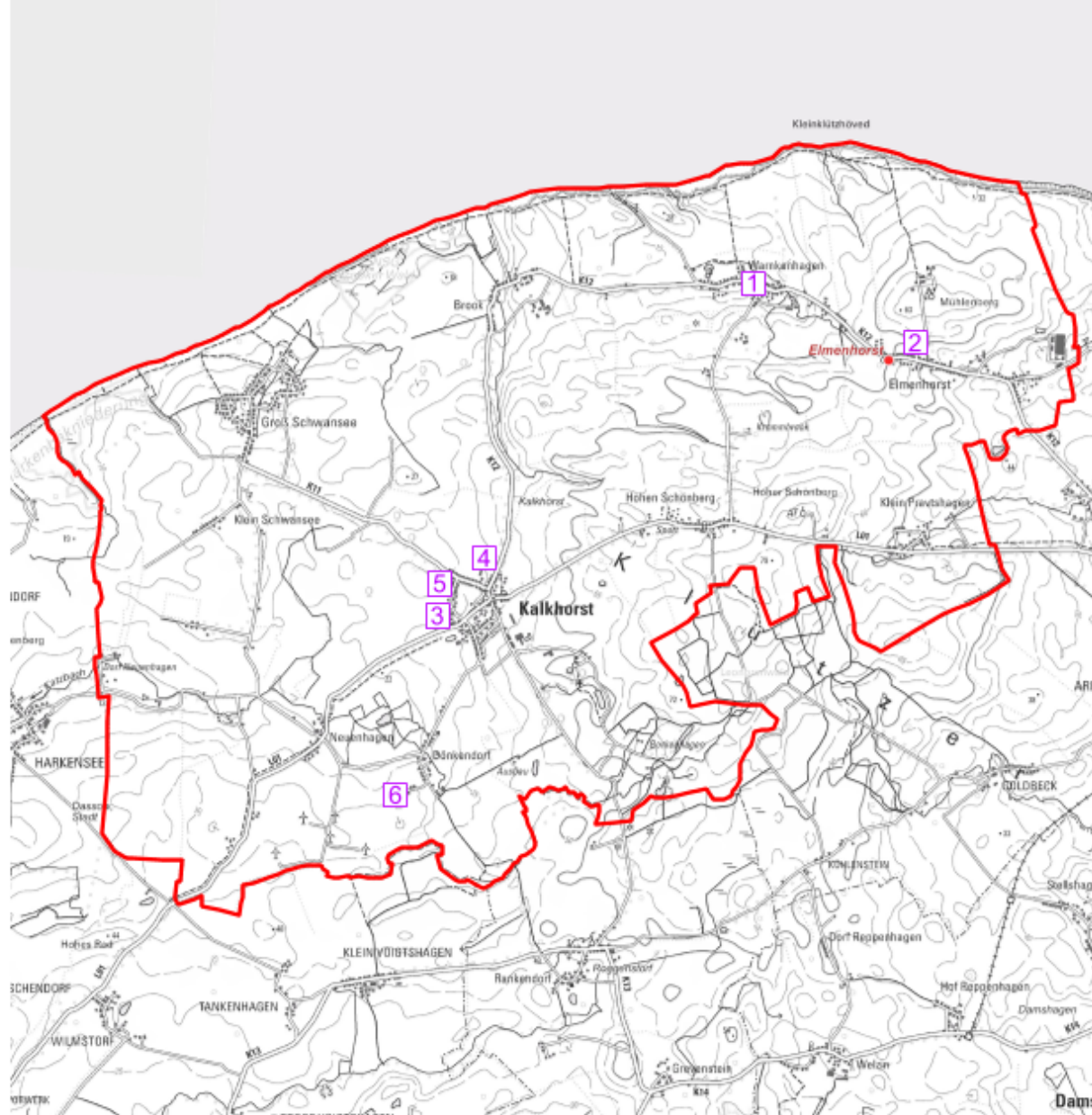
(11) Die am 12.12.2024 beschlossene 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst wird hiermit ausgesetzt.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

(12) Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst sowie die Bereitstellung des Bauleitplans und der Begründung für jede Person zur Einsicht im Amt Klützer Winkel, auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal M-V ist am ..... durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Kalkhorst, den (Siegel) Neick, Bürgermeister

### Übersichtsplan



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

## GEMEINDE KALKHORST

### 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst

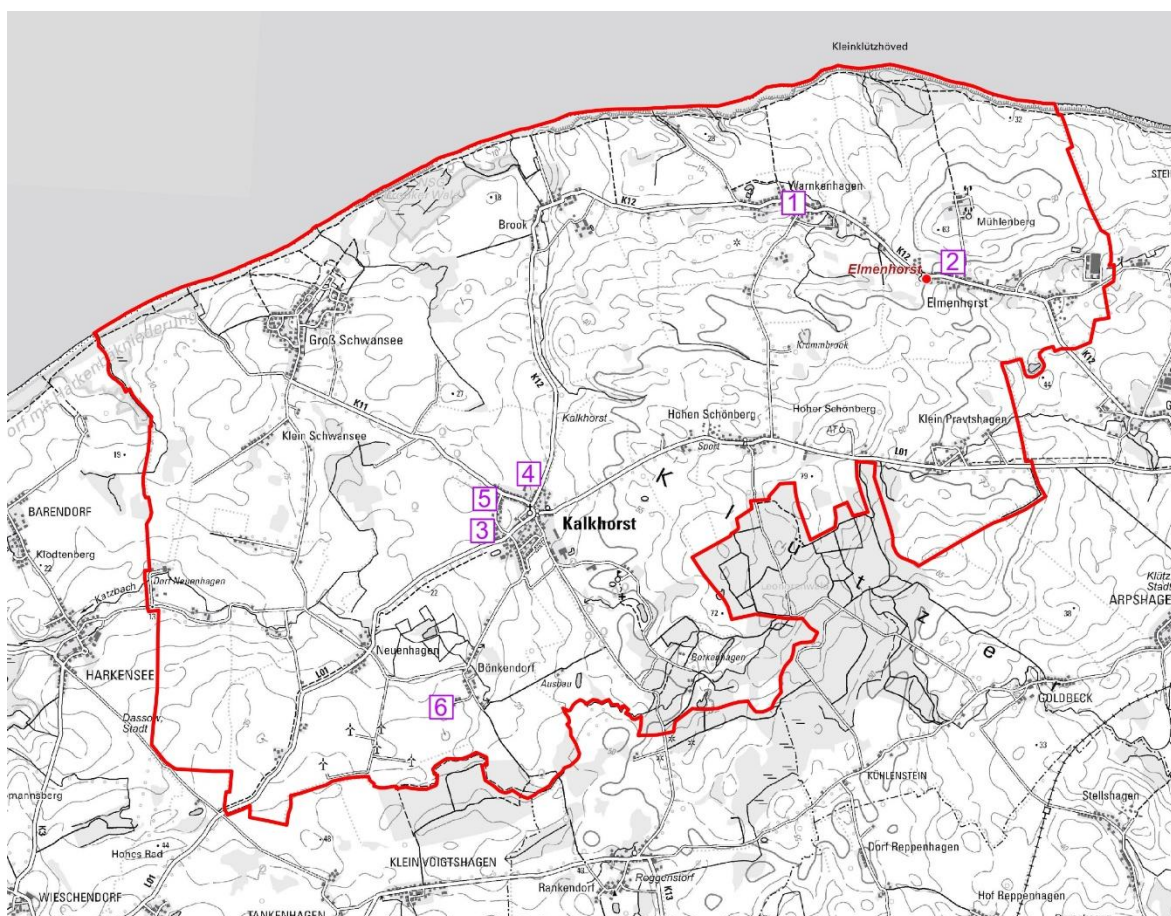
#### FESTSTELLUNGSBESCHLUSS inkl. Beitrittsbeschluss

Bearbeitungsstand 03.03.2025

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Gemarkung Kalkhorst, Landesamt für innere Verwaltung M-V, 2022; wirksame Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst i. d. F. der 9. Änderung; eigene Erhebungen

**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 47064-0 • info@gbh-wismar.de





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

## GEMEINDE KALKHORST

### 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst

#### Begründung

BESCHLUSS  
Inkl. Beitrittsbeschluss

Bearbeitungsstand 03.03.2025



Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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



## 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst

Inhalt	Begründung	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b>		<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b>		<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele		3
1.2 Planverfahren		4
1.3 Plangrundlagen und Raumordnung		4
<b>2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>		<b>6</b>
2.1 Bisherige Flächennutzung		6
2.2 Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes		6
<b>3. Immissionsschutz</b>		<b>9</b>
<b>4. Erschließung</b>		<b>9</b>
<b>5. Planungskosten</b>		<b>9</b>
<b>6. Durchführungsrelevante Hinweise</b>		<b>10</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b>		
<b>1. Einleitung</b>		<b>11</b>
1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen		11
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung		12
1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen		14
1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte		15
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>		<b>19</b>
2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung		19
2.2 Schutzgut Mensch		19
2.2.1 Bewertungskriterien		19
2.2.2 Basisszenario		19
2.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung		21
2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung		23
2.2.5 Bewertung- Schutzgut Mensch		24
2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt		24
2.3.1 Bewertungskriterien		24
2.3.2 Basisszenario		25
2.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung		25
2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung		27
2.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		27
2.4 Schutzgut Boden		27
2.4.1 Bewertungskriterien		27



2.4.2	Basisszenario .....	27
2.4.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	28
2.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ....	29
2.4.5	Bewertung – Schutzgut Boden .....	29
2.5	Schutzgut Wasser.....	30
2.5.1	Bewertungskriterien .....	30
2.5.2	Basisszenario .....	30
2.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	32
2.5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ....	33
2.5.5	Bewertung .....	33
2.6	Schutzgut Fläche .....	34
2.6.1	Bewertungskriterien .....	34
2.6.2	Basisszenario .....	34
2.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
2.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ....	35
2.6.5	Bewertung – Schutzgut Fläche.....	36
2.7	Schutzgut Luft und Klima .....	37
2.7.1	Bewertungskriterien .....	37
2.7.2	Basisszenario .....	37
2.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	37
2.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ....	38
2.7.5	Bewertung – Schutzgut Klima und Luft.....	38
2.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	38
2.8.1	Bewertungskriterien .....	38
2.8.2	Basisszenario .....	38
2.8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	39
2.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ....	39
2.8.5	Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter .....	39
2.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	40
2.9.1	Bewertungskriterien .....	40
2.9.2	Basisszenario .....	40
2.9.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	41
2.9.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ....	42
2.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	43
2.11	Störfälle .....	43
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>43</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	44
3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	48
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	48
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>50</b>
4.1	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	50
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	50
<b>5.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>50</b>
<b>6.</b>	<b>Literatur und Quellen.....</b>	<b>52</b>



## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die heutige Gemeinde Kalkhorst wurde durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst im Jahr 2004 neu gebildet. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan existiert nicht. Mit der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne werden demzufolge die Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst geändert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Folgenden lediglich die Bezeichnung „10. Änderung der Teilflächennutzungspläne“ verwendet.

Die Gemeinde Kalkhorst hat am 19.05.2020 ein Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Darin formuliert die Gemeinde ihre Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Kalkhorst plant eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes für alle Altersgruppen. Unterstrichen wird das Vorhaben durch die überdurchschnittlich ausgebaute soziale Infrastruktur in der Gemeinde, die zusätzlich zur günstigen Lage an der Ostsee die Attraktivität der Gemeinde steigert.

Die Änderungsbereiche 1, 2 und 6 sind bereits in dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept berücksichtigt worden. Die Änderungsbereiche 3 bis 5 hingegen ergaben sich aus den aktuellen Entwicklungen in der Gemeinde seit der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Hierzu gab es einen Abstimmungstermin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 16.08.2022. Bei diesem Termin wurden keine Bedenken bezüglich der Raumordnung geäußert. Für die geplanten Wohngebiete wurde darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen ausgeschlossen werden sollen.

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

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



## **1.2 Planverfahren**

Die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 26, 28, 29.1, 29.2 und 30. Der Bebauungsplan Nr. 31 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, so dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Die Berichtigung erfolgt zusammen mit der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne.

Der Vorentwurf der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne lag vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die folgenden wesentlichen Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- Ein 6. Änderungsbereich wurde aufgenommen, um die Darstellung der Ortslage Dönkendorf im Flächennutzungsplan mit den vorhandenen städtebaulichen Planungen in Einklang zu bringen.
- Gesetzlich geschützte Festpunkte innerhalb der Geltungsbereiche wurden in ihrer ungefähren Lage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- Ein Planzeichen für die „Feuerwehr“ wird im Änderungsbereich 3 eingefügt.

Der Entwurf der Planung wurde vom 25.06.2024 bis zum 26.07.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen an der Planung.

## **1.3 Plangrundlagen und Raumordnung**

Die wirksamen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst sowie die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 26, 28, 29.1, 29.2, 30 und 31 bilden die Grundlage der vorliegenden Planung.

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich an den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 10. Änderung betroffenen Teile der wirksamen Teilflächennutzungspläne



gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Kalkhorst soll aufgrund ihrer Lage im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbaasis unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben kann (vgl. Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM). Die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen leistet hierzu einen Beitrag.

Gemäß 4.5 (2) LEP MV dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Der Änderungsbereich 4 weist einen Wert von ca. 55 auf. Nach Aussage des Amtes für Raumordnung WM findet eine Zielanwendung erst ab einer Fläche von 5 ha statt. Der mit dem Änderungsbereich 4 in Verbindung stehende Bebauungsplan Nr. 30 hat eine Fläche von ca. 3 ha.

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) Teilfortschreibung Siedlungsentwicklung (TF SE) zum Vorrang der Innenentwicklung sollen Bauflächen außerhalb bebauter Ortslagen nur dann ausgewiesen werden, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.



Die Gemeinde Kalkhorst berücksichtigt den Programmsatz 4.1 (5) TF SE insofern, als dass die verbindliche Bauleitplanung zum Änderungsbereich 2 (Bebauungsplan Nr. 28) wesentlich weiter fortgeschritten ist, als die verbindliche Bauleitplanung zum Änderungsbereich 4 (Bebauungsplan Nr. 30). Seitens der Gemeinde wird angestrebt, die verbindliche Bauleitplanung zum Änderungsbereich 4 voraussichtlich fortführen, wenn absehbar wird, dass die Wohnraumnachfrage nach in Kraft treten der verbindlichen Bauleitplanung zum Änderungsbereich 2 weiter fortbesteht.

## **2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Bisherige Flächennutzung**

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

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

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

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

#### Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29.1 „Gewerbegebiet Kalkhorst“ bzw. Nr. 29.2 „Feuerwehr Kalkhorst“:

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

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

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

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

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

#### Änderungsbereich 6 - Ortslage Dönkendorf:

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

### **2.2 Ziel der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne**

## **10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst**

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

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen



planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

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

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

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

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

Die Fläche eignet sich aus städtebaulicher Sicht besonders für eine Entwicklung eines Wohngebietes, da es sich um ein Gebiet im Anschluss an die bestehende Ortslage handelt und der Erschließungsaufwand somit verhältnismäßig gering ist. Die Gemeinde hat sich mit den Vorzügen der Fläche bereits in ihrem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (Mai 2020) auseinandergesetzt.

### **10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst**

#### Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29.1 „Gewerbegebiet Kalkhorst“ bzw. Nr. 29.2 „Feuerwehr Kalkhorst“:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 (später 29.1 und 29.2) beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu schaffen. Das Planungsziel besteht darin, bestehende Gewerbenutzungen städtebaulich zu ordnen und neue Gewerbeflächen zu erschließen. Die Gemeinde erhielt bereits Anfragen von Gewerbebetrieben, die sich in Kalkhorst ansiedeln wollen. Daher möchte die Gemeinde zusätzliche Gewerbeflächen erschließen, um bestehende Arbeitsplätze in der Gemeinde zu erhalten und neue zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 (später 29.1 und 29.2) wird im Flächennutzungsplan aktuell als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes

zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Künftig wird überwiegend eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 (später 29.1 und 29.2) sind im Flächennutzungsplan weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund des geringen Umfangs bleibt das Entwicklungsgebot gewahrt.

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

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

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

Die Gemeinde Kalkhorst hat mit den 2021 in Kraft getretenen Bebauungsplänen Nr. 14 & 27 Wohnbauflächen im Innenbereich entwickelt. Damit wurden die zur Verfügung stehenden Flächen für eine Innenentwicklung ausgenutzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 wird eine Arrondierungsfläche im unmittelbaren Anschluss an Elmenhorst überplant.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und um die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde in ihrer städtebaulichen Entwicklung abzubilden, sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weitere Wohnbauflächen dargestellt werden.

Der Änderungsbereich 4 ist hierfür besonders geeignet, da hier eine städtebauliche Ordnung erfolgen kann. Durch den Standortwechsel des Gewerbebetriebes wird ein potentielles Konfliktfeld im Bereich der Immissionen beseitigt und kann eine devas-tierte Fläche überplant werden. Um ein Quartier mit einer städtebaulich und wirtschaftlich geeigneten Größe zu erreichen, wird die bereits dargestellte Wohnbaufläche nach Norden erweitert.

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

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



vorgesehen und damit die Erweiterung der bestehenden Mischgebiete an der Straße „Neue Reihe“.

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

#### Änderungsbereich 6 - Ortslage Dönkendorf:

Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf ist am 22.01.2022 Bekannt gemacht worden und damit rechtskräftig. Durch die Satzung wurden Bereiche entlang des Rankendorfer Weges in den planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen. Diese Bereiche werden im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden und eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **3. Immissionsschutz**

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

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

### **4. Erschließung**

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

### **5. Planungskosten**

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

## **6. Durchführungrelevante Hinweise**

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

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

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).



## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

Die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 26, 28, 29.1, 29.2, 30 und 31. Diese Bebauungspläne weichen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst bzw. der wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst ab. Der Teilflächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

***Der Bebauungsplan Nr. 31 (Änderungsbereich 5) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan kann daher Verfahrensfrei im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst***

**werden. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Erstellung eines Umweltberichtes für den Änderungsbereich 5.**

## **1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung**

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

### **10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst**

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

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

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

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

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

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

### **10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst**

#### Änderungsbereich 3 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“ bzw. Nr. 29.2 „Feuerwehr Kalkhorst“:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 (später 29.1 und 29.2) beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu schaffen. Das Planungsziel besteht darin,



bestehende Gewerbenutzungen städtebaulich zu ordnen und neue Gewerbeflächen zu erschließen. Die Gemeinde erhielt bereits Anfragen von Gewerbebetrieben, die sich in Kalkhorst ansiedeln wollen. Daher möchte die Gemeinde zusätzliche Gewerbeflächen erschließen, um bestehende Arbeitsplätze in der Gemeinde zu erhalten und neue zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 (später 29.1 und 29.2) wird im Flächennutzungsplan aktuell als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Künftig wird überwiegend eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 (später 29.1 und 29.2) sind im Flächennutzungsplan weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund des geringen Umfangs bleibt das Entwicklungsgebot gewahrt.

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Künftig wird eine Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Ärztehaus“ dargestellt.

#### Änderungsbereich 6 - Ortslage Dönkendorf:

Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf ist am 22.01.2022 Bekannt gemacht worden und damit rechtskräftig. Durch die Satzung wurden Bereiche entlang des Ränkendorfer Weges in den planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen. Diese Bereiche werden im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden und eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird die Gemeinde Kalkhorst als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.

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

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

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

#### *Naturräumliche Gliederung*

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

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

- Der Boden der Gemeinde Kalkhorst ist als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4),
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Kalkhorst teilweise als „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit und teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6),



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

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

#### Landschaftsplan

Aktuell gibt es in der Gemeinde Kalkhorst keinen gültigen Landschaftsplan. Es gibt zwar einen Landschaftsplanentwurf für die Gemeinde aus dem Jahr 2014, doch wurde dieser nie beschlossen und ist dementsprechend nicht formal wirksam.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis auf die Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes der unteren Naturschutzbehörde aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

Die Gemeinde Kalkhorst erachtet aufgrund der mit der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne einhergehenden Ausweisung weiterer Bauflächen eine Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens eines Landschaftsplanes für erforderlich. Daher wird die Gemeinde Kalkhorst einen Beschluss zur Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung eines Landschaftsplanes fassen.

## **1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### Internationale und nationale Schutzgebiete

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

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

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

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

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

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Der hier betrachtete Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nationaler oder internationaler Bedeutung. In südöstliche Richtung, in etwa 1000 m Entfernung befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB, ehemals FFH-Gebiet) DE 2032-301 „Lenorenwald“.

### Geschützte Biotope

#### **Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

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

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

Im Umfeld der Ortslage Elmenhorst sind einige gesetzlich geschützte Gewässer- und Gehölzbiotope vorhanden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 28 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung in zentraler Lage von Elmenhorst auf einer derzeit aufgelassenen Kleingartenanlage erweitert, so dass von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst keine erheblichen Beeinträchtigungen der aufgezählten Biotope erwartet.

#### **Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

#### **Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

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

- NWM04875 – Naturhecke Feldhecke (Kartierungsjahr: 1996)

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

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



mit der Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Verkehre entlang der Hecke hervorgerufen.

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

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

#### **Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Jedoch befinden sich im mittelbaren Umfeld Gehölz- und Gewässerstrukturen mit einem Biotopsschutzstatus.

- NWM05734 – stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, nördlich/ nordöstlich angrenzend an das Plangebiet
- NWM05731 – Naturnahe Feldhecke, etwa 55 m nördlich des Plangebietes
- NWM05744 – Naturnahe Feldgehölze (Esche, Ahorn), etwa 190 m nördlich des Plangebietes
- NWM05729 – Naturnahe Feldgehölze, etwa 120 m südöstlich des Plangebietes

Mit Umsetzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch die benannte 1. Änderung der Satzung wird ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen möglich. Diese sind allerdings durch die dörfliche und dichtere Bebauung der Siedlungslage und die umliegenden landwirtschaftlichen und gärtnerisch genutzten Flächen schon sehr stark anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig befinden sich die Baufenster der neu zu errichtenden Wohnhäuser angrenzend zur vorhandenen Erschließungsstraße, sodass lediglich die Gartenbereiche an das Biotop angrenzen und keine erheblichen Beeinträchtigungen der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope hervorgerufen.

Mit der Bebauung von maximal fünf zusätzlichen Wohngebäuden sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Dementsprechend werden mit der Umsetzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

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

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

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

### **2.2 Schutzgut Mensch**

#### **2.2.1 Bewertungskriterien**

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

#### **2.2.2 Basisszenario**

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

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

*Lärmimmissionen*

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

*Visuelle Wahrnehmung*

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

*Erholungsnutzung*

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

*Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

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

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

*Lärmimmissionen*

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

*Visuelle Wahrnehmung*

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

*Erholungsnutzung*

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

*Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

*Lärmimmissionen*

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

*Visuelle Wahrnehmung*

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

*Erholungsnutzung*

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

*Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Es wird aktuell von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.



#### **Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

##### *Lärmimmissionen*

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

##### *Visuelle Wahrnehmung*

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

##### *Erholungsnutzung*

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

##### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

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

#### **Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

##### *Lärmimmissionen*

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

##### *Visuelle Wahrnehmung*

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Dönkendorf und stellt sich als unbebaute Fläche zwischen vorhandener Wohnbebauung dar.

##### *Erholungsnutzung*

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

##### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

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

### **2.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

##### *Visuelle Wahrnehmung*

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

##### *Erholungsnutzung*

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

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

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

*Visuelle Wahrnehmung*

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

*Erholungsnutzung*

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

*Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**  
*Lärmimmissionen*

*Lärmimmissionen*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die prognostizierten Lärmbelastungen zu betrachten und bewerten. Die Erarbeitung eines Lärmgutachtens erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 bzw. 29.2.

*Visuelle Wahrnehmung*

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

*Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**  
*Visuelle Wahrnehmung*

*Visuelle Wahrnehmung*

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

*Erholungsnutzung*

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

**Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

*Visuelle Wahrnehmung*

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu einer Arrondierung der Ortslage Dönkendorf, die zu einer Verbesserung der visuellen Wahrnehmung führt.

*Erholungsnutzung*

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

**Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde im Rahmen der städtebaulichen Satzung sichergestellt.

**2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung könnte das Plangebiet dennoch auf Grundlage der rechtskräftigen Satzung bebaut werden.



## **2.2.5 Bewertung- Schutzgut Mensch**

### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

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

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

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

### ***Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst***

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

### ***Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg***

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

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

### ***Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf***

Das Schutzgut Mensch erfährt keine Beeinträchtigungen durch die Planung.

## **2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

### **2.3.1 Bewertungskriterien**

#### *Pflanzen*

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

#### *Tiere*

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

### *Biologische Vielfalt*

#### *- Biotopausstattung*

### **2.3.2 Basisszenario**

#### *Pflanzen*

##### Biotoptypen

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

##### Baumbestand

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

#### *Tiere*

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

#### *Biologische Vielfalt*

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

### **2.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### *Pflanzen*

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

#### *Geschützte Tiere*

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

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

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

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

Innerhalb des Änderungsbereiches entlang der Kreisstraße K 12 befindet sich eine Allee. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die Allee im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 zu entfernen. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 30 soll so erfolgen, dass die Allee möglichst keine Eingriffe erfährt. Konkrete Anforderungen hierzu können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung benannt werden. Neben der Erweiterung der Wohnbaufläche beabsichtigt die Gemeinde auch den Bau eines Fuß- und Radweges entlang der Kreisstraße 12. Auch hier wird die geschützte Allee berücksichtigt. Die Planung des Fuß- und Radweges erfolgt ebenfalls unter der Maßgabe, die bestehende Allee möglichst zu erhalten.

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Im Rahmen der städtebaulichen Satzung wurden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.



### *Biologische Vielfalt*

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

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

## **2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

### *Alle Änderungsbereiche*

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Habitate erhalten bleiben.

## **2.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### *Alle Änderungsbereiche*

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

## **2.4 Schutzgut Boden**

### **2.4.1 Bewertungskriterien**

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

### **2.4.2 Basisszenario**

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

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

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Im Plangebiet befindet sich Intensivgrünland.

### **2.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

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

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

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

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

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

#### **2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

**Alle Änderungsbereiche**

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

#### **2.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur städtebaulichen Satzung ausgeglichen.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### **2.5.1 Bewertungskriterien**

*Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

*Oberflächengewässer*

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

*Trinkwasserschutzzone*

- Schutzstatus

### **2.5.2 Basisszenario**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

*Grundwasser*

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

*Oberflächengewässer*

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



*Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

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

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

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

*Oberflächengewässer*

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

*Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**  
*Grundwasser*

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

*Oberflächengewässer*

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

*Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**  
*Grundwasser*

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

*Oberflächengewässer*

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

*Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen und beinhaltet keine Oberflächengewässer.

### **2.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

##### *Grundwasser*

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

##### *Oberflächengewässer*

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

##### *Trinkwasserschutzzone*

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

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

##### *Grundwasser*

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

##### *Oberflächengewässer*

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

##### *Trinkwasserschutzzone*

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

#### **Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

##### *Grundwasser*

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

##### *Oberflächengewässer*

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

##### *Trinkwasserschutzzone*

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

#### **Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

##### *Grundwasser*

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

##### *Oberflächengewässer*

Eine Betrachtung von Oberflächengewässern entfällt.

#### *Trinkwasserschutzzone*

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

#### ***Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf***

Durch die zusätzliche Versiegelung wird der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers verändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des verhältnismäßig niedrigen Versiegelungsgrades können erhebliche Auswirkungen jedoch ausgeschlossen werden.

### **2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

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

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

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

#### ***Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst***

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

#### ***Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg***

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

#### ***Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf***

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung könnte das Plangebiet dennoch auf Grundlage der rechtskräftigen Satzung bebaut werden.

### **2.5.5 Bewertung**

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

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

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

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

#### ***Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst***

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht gesehen.

## **2.6 Schutzgut Fläche**

### **2.6.1 Bewertungskriterien**

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

### **2.6.2 Basisszenario**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

Das Plangebiet umfasst unter anderem das Gelände einer Baufirma. Einschließlich der Zuwegung nimmt die Versiegelung ca. 20% der Gesamtfläche nimmt. Die Baufirma besitzt ein großes Gebäude mit einer Flächengröße von rund 950 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächen auf dem Betriebsgelände sind größtenteils vegetationsfrei und stark verdichtet. Diese Flächen dienen der Ablagerung von Baumaterialien und für Bewegungen von Fahrzeugen. Die Fläche ist also von der Biotopverwertung nahezu mit einer teilversiegelten Fläche gleichzusetzen. Das Gelände der Baufirma kann als naturfern charakterisiert werden.

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



**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Dönkendorf und stellt sich als unbebaute Fläche zwischen vorhandener Wohnbebauung dar.

**2.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Es wird zusätzliche Fläche in Anspruch genommen, bei der es sich um eine Arrondierungsfläche der Ortslage Dönkendorf handelt.

**2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

Bei Nichtdurchführung ist die Erweiterung weiterer Ferienwohnungen anzunehmen.

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung könnte das Plangebiet dennoch auf Grundlage der rechtskräftigen Satzung bebaut werden.

## **2.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

Es entstehen keine gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche.

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Mit der Planung wird verhältnismäßig wenig zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Ein Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

## **2.7 Schutzgut Luft und Klima**

### **2.7.1 Bewertungskriterien**

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

### **2.7.2 Basisszenario**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

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

### **2.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

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

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

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

#### ***Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst***

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

#### ***Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg***

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

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

wird die Gestaltung der Gartenbereiche mit sogenannten Schottergärten ausgeschlossen.

#### ***Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf***

Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Fläche des Plangebietes ist von keinen messbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

### **2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

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

### **2.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

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

## **2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### **2.8.1 Bewertungskriterien**

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### **2.8.2 Basisszenario**

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

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

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

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

#### ***Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst***

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

#### ***Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg***

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

#### ***Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf***

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

### **2.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

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

### **2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

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

### **2.8.5 Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter**

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

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

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

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

#### ***Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst***

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

#### ***Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg***

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

#### ***Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf***

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



## **2.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

### **2.9.1 Bewertungskriterien**

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

### **2.9.2 Basisszenario**

#### *Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit*

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

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvietfalt

Eigenart und Schönheit:

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

Natürlichkeit:

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

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

#### **Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Elmenhorst und ist durch die größtenteils aufgelassenen Kleingärten charakterisiert. Im nördlichen Rand befinden sich Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzfläche. In den übrigen Bereichen befinden sich Teile der Siedlungslage mit Gärten, Wohnblöcken usw. Innerhalb des Plangebietes sind kaum landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen vorhanden. Die aufgelassene Kleingartenanlage wirkt sich negativ auf

die visuelle Gestaltung des Plangebietes aus. Eine Erholungsfunktion ist in diesem Zustand der Anlage nicht vorhanden.

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

Bis auf Gehölzstrukturen in den Randbereichen ist die Flächen wenig strukturiert. Sowohl die Ackerfläche als auch das Gelände der Baufirma sind monoton ausgestattet. Aus diesem Grund wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes sind kaum landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen vorhanden. Neben den Bäumen in den Randbereichen wirken sich die Gebäude und Lagerflächen negativ auf die Eigenart und Schönheit aus.

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

**Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Dönkendorf und stellt sich als unbebaute Fläche zwischen vorhandener Wohnbebauung dar.

### **2.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen**

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

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

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

**Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

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

#### ***Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg***

Mit der Umsetzung des Planungsziel kommt es zu einer Neugestaltung des Ortsrandes von Kalkhorst. Die landschaftsgliedernden Strukturelemente in Form von Bäumen in den Randbereichen bleiben überwiegend erhalten. Außerdem werden im Übergang zur freien Landschaft Heckenstrukturen geschaffen, die einen Ortsrand neu definieren und gleichzeitig einen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Das neue Wohngebiet selbst wird im Straßenraum durch einseitige Baumpflanzungen gegliedert. Des Weiteren ist in zentraler Lage innerhalb des Plangebietes eine Parkanlage vorgesehen, die zur landschaftlichen Aufwertung des Plangebietes beiträgt.

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

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

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

#### ***Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf***

Mit der Durchführung der Planung wird die Ortslage Dönkendorf im Süden arrondiert. Das Ortsbild erfährt eine Aufwertung, während das Landschaftsbild aufgrund der baulichen Vorprägungen nicht beeinträchtigt wird.

### **2.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

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

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

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

#### ***Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst***

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

#### **Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

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

#### **Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung könnte das Plangebiet dennoch auf Grundlage der rechtskräftigen Satzung bebaut werden.

### **2.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

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

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

### **2.11 Störfälle**

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

## **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

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

### **3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

##### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

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

##### Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

##### Art und Menge an Emissionen

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

##### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

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

##### Kumulierung mit anderen Projekten

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

##### Auswirkungen der Planung auf das Klima

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

##### Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

##### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

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

##### Nutzung von natürlichen Ressourcen

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



#### Art und Menge an Emissionen

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

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

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

#### Kumulierung mit anderen Projekten

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

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

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

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

### ***Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst***

#### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

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

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

#### Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 29.1 bzw. 29.2 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen. Des Weiteren werden bei der Überplanung des Gewerbegebietes die Belange des Immissionsschutzes gutachterlich untersucht und durch geeignete Festsetzungen geregelt.

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

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

Kumulierung mit anderen Projekten

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

Auswirkungen der Planung auf das Klima

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

Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

**Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

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

Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

Art und Menge an Emissionen

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

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

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

Kumulierung mit anderen Projekten

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

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

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

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

#### ***Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf***

##### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Es ist die Errichtung von ca. 3 Wohnhäusern vorgesehen.

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Um ein Mindestmaß an Grüngestaltung in den Gartenflächen zu gewährleisten, wurde die Gestaltung von sogenannten Schottergärten ausgeschlossen.

#### Art und Menge an Emissionen

Von Wohnnutzungen gehen im Allgemeinen keine erheblichen Emissionen aus.

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

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

#### Kumulierung mit anderen Projekten

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

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Auswirkungen auf das Klima sind von der Planung nicht zu erwarten.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

### **3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung wurden Schutzgutbezogen betrachtet.

### **3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### ***Änderungsbereich 1- Bebauungsplan Nr. 26 Ortslage Warnkenhagen***

##### ***Standortwahl***

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

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

##### ***Vermeidungsgebot***

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

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

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

##### ***Standortwahl***

Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des am 19.05.2020 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Kalkhorst. Darin formuliert die Gemeinde ihre Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Kalkhorst plant eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes für alle Altersgruppen. Die Fläche ist anthropogen vorgeprägt und befindet sich im Anschluss an die bestehende Ortslage Elmenhorst. Eine behutsame Erweiterung der Ortslage ist generell mit weniger Eingriffen in die Natur und Landschaft

verbunden als die Ausweisung gänzlich neu zu erschließender Siedlungsbereiche. Zudem sind regelmäßig weniger Versiegelungen nötig.

### **Änderungsbereich 3- Bebauungsplan Nr. 29.1 bzw. 29.2 Gewerbegebiet/Feuerwehr Kalkhorst**

#### *Standortwahl*

Mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen geht die Umsiedlung eines im Norden von Kalkhorst ansässigen Gewerbetreibenden einher. Durch die Überplanung der bestehenden Gewerbebetriebe besteht die Möglichkeit, Belange des Immissions-schutzes gutachterlich zu untersuchen und durch geeignete Festsetzungen zu regeln. Weiterhin kann die Gemeinde einen Nutzungskatalog über die zulässigen Nutzungen in dem Gewerbegebiet festlegen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Ausweisung eines neuen Gewerbestandortes würde den Zielen der Raumordnung widersprechen und wäre mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

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

### **Änderungsbereich 4- Bebauungsplan Nr. 30 Brooker Weg**

#### *Standortwahl*

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

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

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

#### *Vermeidungsgebot*

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

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



## **Änderungsbereich 6- Ortslage Dönkendorf**

### **Standortwahl**

Die mit der städtebaulichen Satzung überplante Fläche stellt sich als Arrondierungsfläche dar. Das Plangebiet ist bereits Bestandteil der Ortslage und soll mit der Änderung des Flächennutzungsplanung städtebaulich nach § 34 BauGB gesichert werden.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Wie bereits einleitend zum Umweltbericht dargestellt, erfolgt parallel zur hier behandelten Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung der benannten Bebauungspläne. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung findet ein intensiver Austausch mit der zuständigen Naturschutzbehörde statt. Diese Fachdiskussionen führt zu einer Ergänzung und Präzisierung der Aussagen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Für die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die übliche Abschichtung nach BauGB abgestellt soweit relevant und möglich werden die Erkenntnisse des Bebauungsplanes genutzt.

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

### **4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

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

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

## **5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

Die 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 26, 28, 29.1, 29.2, 30 und 31. Diese Bebauungspläne weichen

teilweise von den Darstellungen der wirksamen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst ab. Der Teilflächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

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

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

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

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

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

## **6. Literatur und Quellen**

### **Daten**

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

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

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

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

### **Literatur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Gesetze/Verordnungen/Erlasse**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. ABl. Nr. L 20/7 vom 26.01.2010.

10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst

---

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

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

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister