

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/15/9747
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 07.09.2015 Verfasser: Tesche, Julia
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsbereich Hohen Schönberg Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst	
Ja	
Nein	
Enthaltung	

Sachverhalt:

Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen eingeflossen. Die Gemeinde Kalkhorst nimmt hierbei private Belange zum Anlass, um gemeindliche und städtebauliche Belange und Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren und hält somit an dem gewählten Planungsinstrument fest. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wurde durch den Landkreis bestätigt. Die bestehende Bebauung wird mit ihren städtebaulichen Ausnutzungskennziffern beachtet und in das Plangebiet integriert. Die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 für den Ortsbereich Hohen Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B begrenzt:
 - im Norden durch die L 01 von Hohen Schönberg nach Klein Pravtshagen,
 - im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
 - im Westen durch bebaute Bereiche der Ortslage Hohen Schönbergsowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist sowie, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

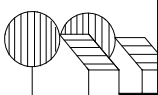
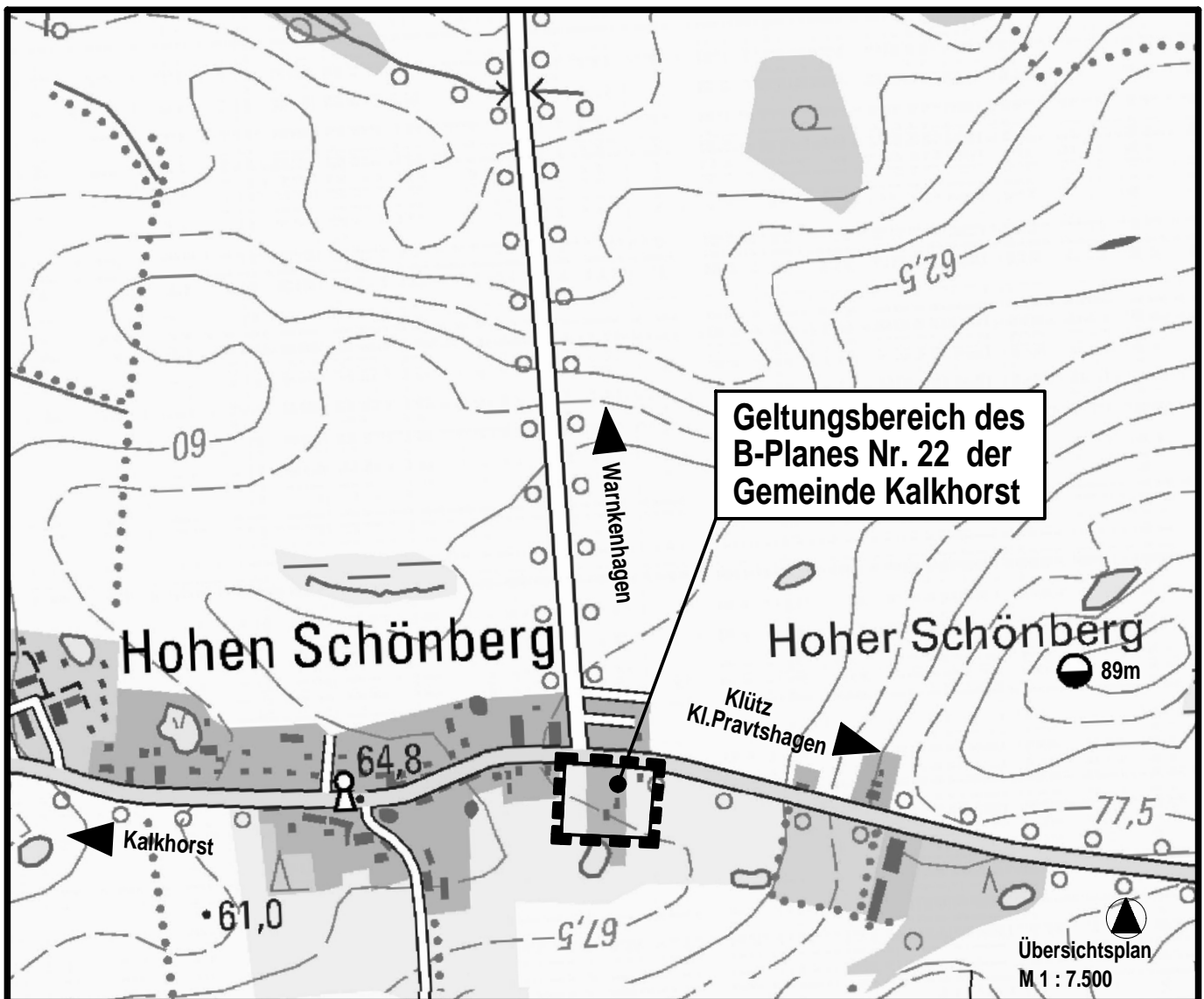
Planzeichnung (Teil-A),
Text (Teil-B),
Begründung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN ORTSBEREICH HOHEN SCHÖNBERG



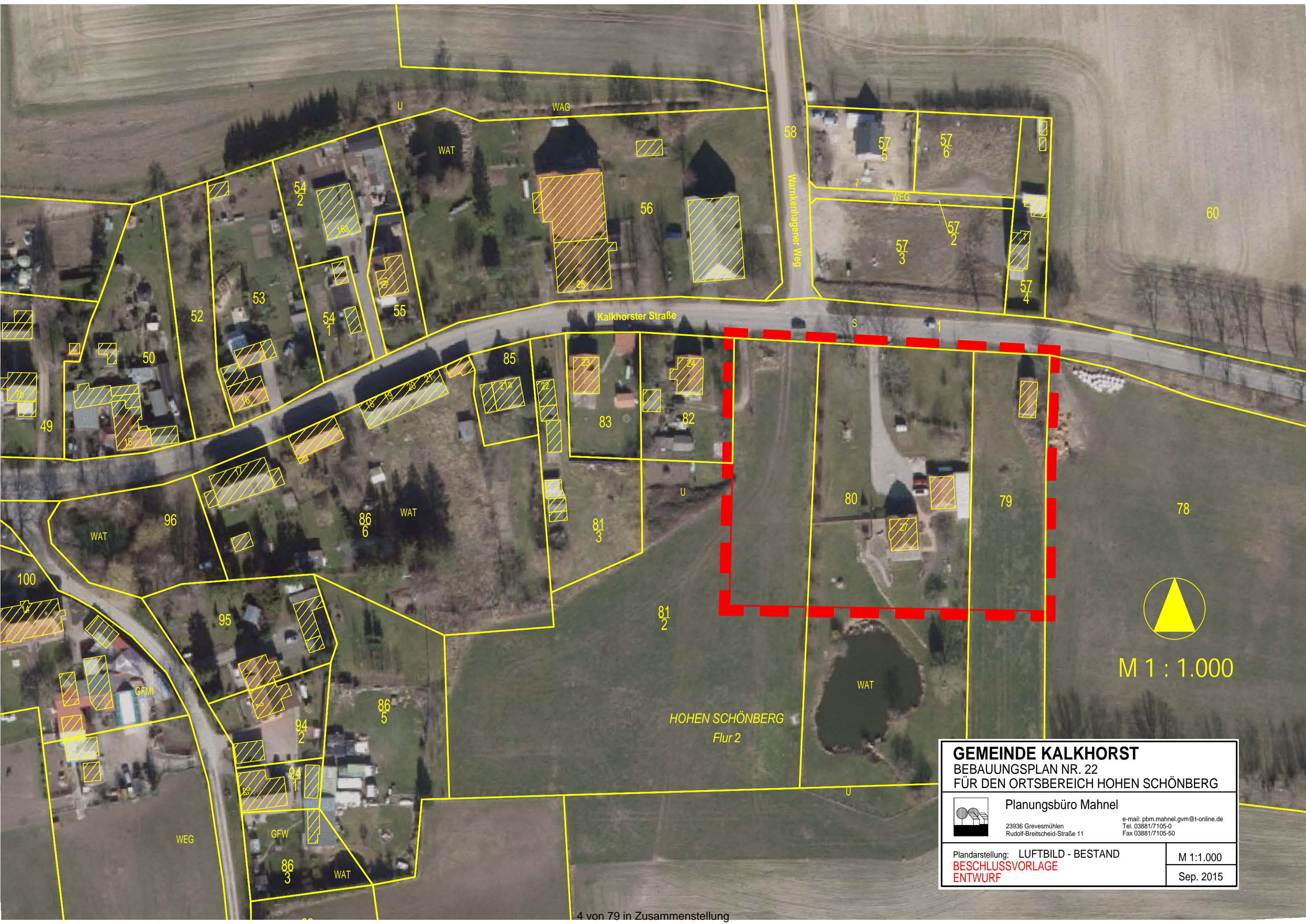
Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen


Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. September 2015

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**



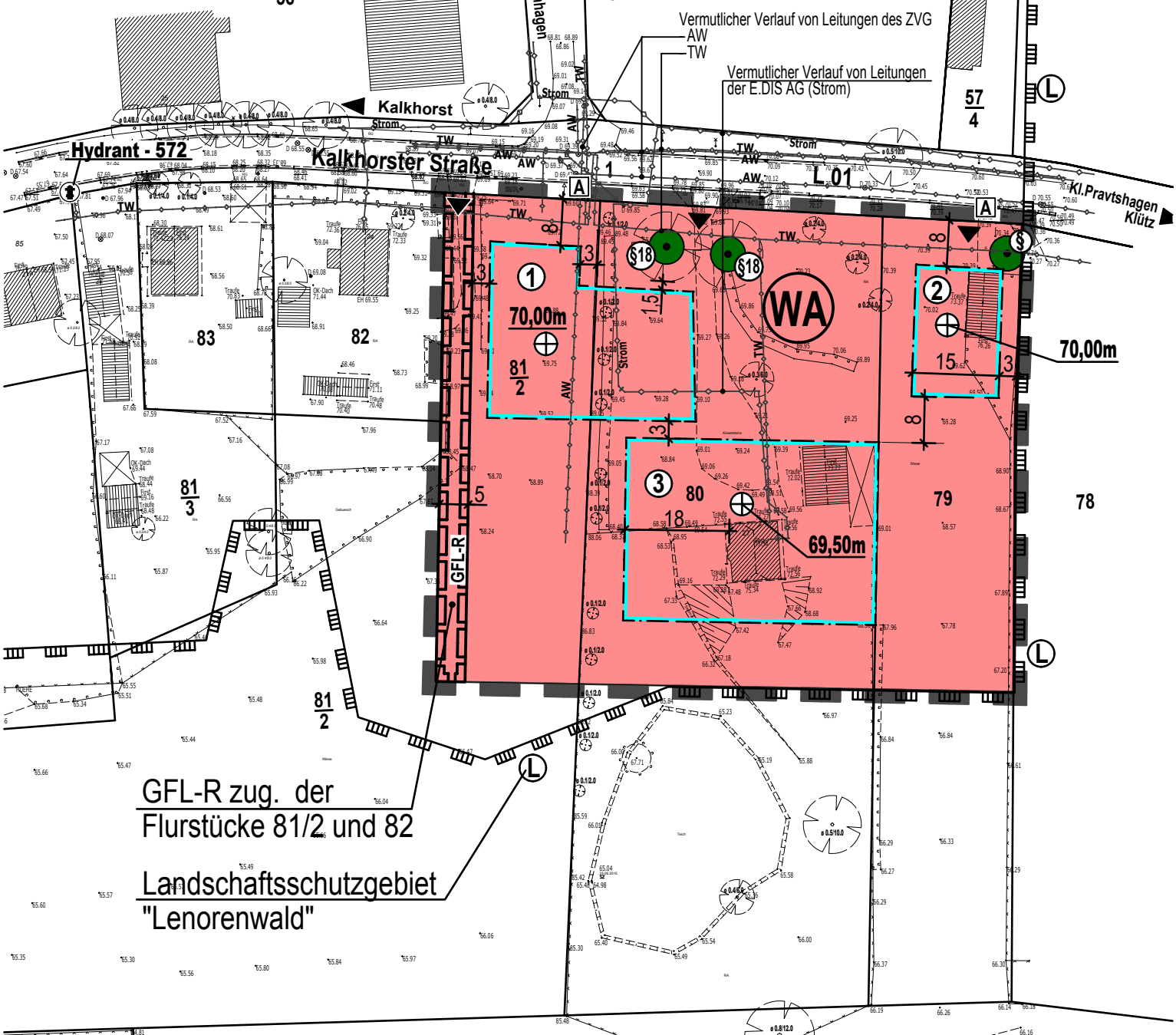
M 1 : 1.000

GEMEINDE KALKHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 22 FÜR DEN ORTSBEREICH HOHEN SCHÖNBERG	
	Planungsbüro Mahnel e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de 23936 Grevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-50
Plandarstellung: LUFTBILD - BESTAND BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF	M 1:1.000 Sep. 2015

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN ORTSBEREICH HOHEN SCHÖNBERG

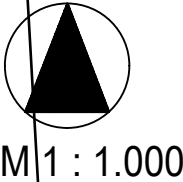
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



GFL-R zug. der Flurstücke 81/2 und 82

Landschaftsschutzgebiet "Lenorenwald"



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwiek@BDVI.de
Datum:	01.07.2015 (gemessen 25.06.2015)
Auftrags-Nr.:	4965-00-5
Datei-Name:	4965-00-5LHP_GK4_HN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Grundlagen:	Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen.
Legende	
	Grenze
	Flurstücksgrenze
	Straße
	Eisenbahn
	Wasser
	Grünfläche
	Bauwerk
	Strommast
	Manntloch
	Hydrant
	Abwasser
	Wasser
	Gas
	Heizung
	Telekommunikation
	Andere
	Grenze
	Flurstücksgrenze
	Straße
	Eisenbahn
	Wasser
	Grünfläche
	Bauwerk
	Strommast
	Manntloch
	Hydrant
	Abwasser
	Wasser
	Gas
	Heizung
	Telekommunikation
	Andere
Kurzzeichen für Bebauungspläne	
	Wohngebiet
	Gewerbegebiet
	Industriegebiet
	Landwirtschaftsgebiet
	Forstgebiet
	Grünfläche
	Wasser
	Eisenbahn
	Straße
	Grenze
	Flurstücksgrenze
	Straßengrenze
	Eisenbahngrenze
	Wassergrenze
	Grünflächengrenze
	Bauwerksgrenze
	Strommastengrenze
	Manntlochgrenze
	Hydrantengrenze
	Abwassergrenze
	Wassergrenze
	Gasgrenze
	Heizungsgrenze
	Telekommunikationsgrenze
	Anderegrenze

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,3
Bauweise	
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,50m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,50m
maximale Gebäudehöhe	GH _{max} 4,50m

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

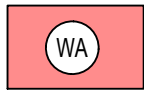
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 16 - 21a BauNVO

0,3

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3

TH_{max} 4,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,50m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

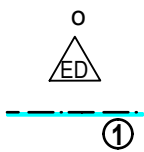
GH_{max} 4,50m

Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE

Par. 9 (1) 2 BauGB

Par. 22 u. 23 BauNVO



offenen Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Kennzeichnung überbaubarer Flächen nach lfd. Nr.; z.B. 1

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

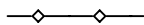


Zufahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN

Par. 9 (1) 13 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

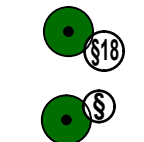


Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
unterirdisch

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

Par. 9 (1) 25 BauGB

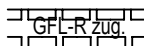
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume,
geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Erhaltungsgebot für Bäume,
geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst

Par. 9 (7) BauGB

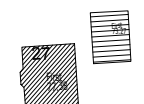


Höhenbezugspunkt, z.B. 70,00m üHN

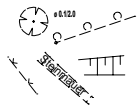
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandener Baum / Hecke



vorhandener Zaun/Mauer/Böschung



vorhandene Schächte / Straßenabläufe



vorhandene Leuchten

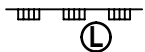


Höhenangabe in Meter üHN 76



Bemaßung in Metern

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts;
Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Lenorenwald"
-außerhalb des Plangebietes-

Hydrant - 572



Vermutliche Lage des Hydranten 572 des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-



Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte (2Stck) des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nord-westmecklenburg; -außerhalb des Plangebietes-

VERFAHRENSVERMERKE

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 22 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 22 ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit am ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN ORTSBEREICH HOHEN SCHÖNBERG

GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsbereich Hohen Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN ORTSBEREICH HOHEN SCHÖNBERG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) werden folgende oberen und unteren Bezugspunkte festgesetzt.

- 2.2.1 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.
- 2.2.2 Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.
- 2.2.3 Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches.
- 2.2.4 Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über HN 76 in dem jeweiligen Baufenster.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO))

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Schwimmbecken als Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 60 m² innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf 2 Wohnungen begrenzt. Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen für Doppelhäuser wird auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

II. NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes werden durch interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Arten zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 werden von der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde abweichende Festsetzungen getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 sind die nachfolgend getroffenen Festsetzungen maßgebend.

1. DÄCHER

- 1.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Im Baufeld ③ sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports.
- 1.3 Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.
- 1.4 Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten oder braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind glasierte und edelengobierte Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine. Flachdächer sind als Gründächer oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dachflächen sind unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

- 1.5 Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Flachdächer werden keine Vorgaben für Dachüberstände festgesetzt.

- 1.6 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.

2. DACHAUFBAUTEN

- 2.1 Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben, Flachdachgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel zulässig. Giebelfronten dürfen nicht über die Gebäudeseiten hervorspringen. Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.
- 2.2 Die Breite einer Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.
- 2.3 Frontispize (Frontspieß) bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen. Die Breite eines Frontispizes bzw. eines Zwerchgiebels darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 2.4 Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontispiz (Frontspieß) angeordnet werden.
- 2.5 Liegende Dachfenster sind auf allen Dachflächen zulässig. Die Lage und die Breite von Dachfenstern sind auf die Symmetrie der Fassade abzustimmen. Dachflächenfenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen. Die Größe der Dachflächenfenster ist auf die Fensteröffnungen der Fassade abzustimmen. Liegende Dachfenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.
- 2.6 Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.
- 2.7 Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.
- 2.8 Die Firste von Giebelgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Ansatz der Bedachungen von Schleppgauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen.

3. AUßENWÄNDE

- 3.1 Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben der RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:

- Gelb 070 80 40
- Orange 050 60 60
- Rot 040 60 50.

Die Herstellung von Ständerbauwerken und Holzfachwerk ist zulässig. Die Giebelseiten der Gebäude dürfen vollständig aus Holz hergestellt werden; die übrigen Seiten des Gebäudes dürfen einen Holzanteil von maximal 40 % aufweisen. Blockhäuser sind generell unzulässig. Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu

mauern oder zu putzen. Diese Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände gelten im Baufeld ③ für Gebäude mit Flachdach nicht.

- 3.2 Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL-Design-System (RAL DESIGN):
Farben der Farbtöne (= Farbreihen) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90). Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand. Dabei ist immer eine Vergleichbarkeit zu den festgesetzten Farbtönen Voraussetzung.
- 3.3 Die Außenwände von Anbauten – dazu zählen auch angebaute Garagen – sind bis auf Windfänge, Erker und Anbauten in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.
- 3.4 Windfänge, Erker und Anbauten sind als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.
- 3.5 Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.
- 3.6 Zur Außenwandgestaltung dürfen keine Materialien verwendet werden, die andere Baustoffe oder Materialien vortäuschen.

4. AUßENWANDÖFFNUNGEN

- 4.1 Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.
- 4.2 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic – Effekte sind nicht gestattet.

5. EINFRIEDUNGEN

- 5.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter und/oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Einfriedungen (Zäune, Mauern,...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen.
- 5.2 Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 5.3 Ausnahmen zur Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen sind zulässig für lebende Hecken (freistehend oder geschnittene Hecken). Koniferen für die Einfriedung zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.
- 5.4 Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus

Sichtmauerwerk oder geputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen.

6. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind auf den Grundstücken nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

7. BUßGELDVORSCHRIFTEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Festsetzungen zur Gestaltung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. KULTUR- UND BODENDENKMALE

Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

V. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit

der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

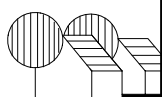
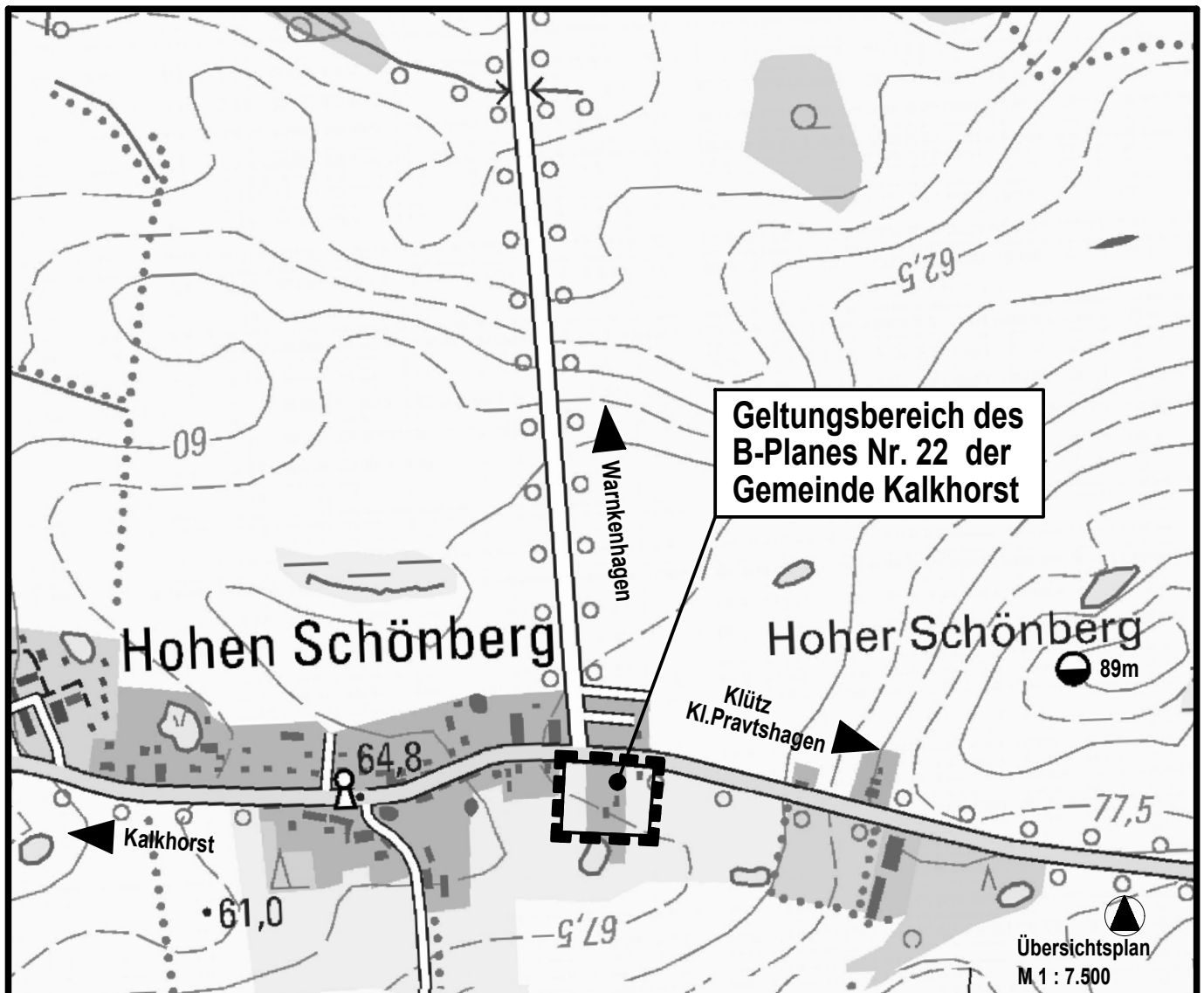
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DEN ORTSBEREICH HOHEN SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. September 2015

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsbereich Hohen Schönberg

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	1
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	1
2. Allgemeines	1
2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.2. Kartengrundlage	1
2.3. Bestandteile des Bebauungsplanes	2
2.4. Rechtsgrundlagen	2
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	3
4.1. Landesraumentwicklungsprogramm	3
4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm	4
4.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
4.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	7
4.5. Schutzgebiete und -objekte	7
4.6. Flächennutzungsplan	8
4.7. Landschaftsplan	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
5.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	9
6. Planungsziele	10
7. Inhalt des Bebauungsplanes	11
7.1. Art der baulichen Nutzung	11
7.2. Maß der baulichen Nutzung	12
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze	14
7.5. Nebenanlagen	14
7.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	15
8. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15

8.2.	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
10.	Immissionsschutz	17
11.	Klimaschutz	17
12.	Verkehrliche Erschließung	18
13.	Ver- und Entsorgung	18
13.1.	Wasserversorgung	18
13.2.	Abwasserbeseitigung	18
13.3.	Oberflächenwasserbeseitigung	18
13.4.	Brandschutz/ Löschwasser	19
13.5.	Energieversorgung	19
13.6.	Telekommunikation	19
13.7.	Abfallentsorgung	19
14.	Flächenbilanz	20
15.	Auswirkungen der Planung	20
16.	Nachrichtliche Übernahmen	20
16.1.	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	20
17.	Hinweise	21
17.1.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	21
17.2.	Bodenschutz	21
17.3.	Munitionsfunde	21
17.4.	Artenschutzrechtliche Belange	22
17.5.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	22
17.6.	Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes	22
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	23
1.	Anlass und Aufgabenstellung	23
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	23
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	23
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	24
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
5.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	27
5.1.1.	Bewertungsmethodik	27
5.1.2.	Vorbelastungen	28
5.2.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	29
5.3.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	36
5.3.1.	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	36
5.3.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	36
5.3.3.	Relevanzprüfung	37

5.3.4.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	41
5.3.5.	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	42
5.4.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	42
5.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	42
5.4.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	43
5.4.3.	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	48
5.4.4.	Gesamtbilanzierung	51
5.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	52
5.6.	Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen	53
5.7.	Anhang	55
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	56
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	56
8.	Zusätzliche Angaben	56
8.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	56
8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	56
9.	Zusammenfassung	57
TEIL 3	Ausfertigung	58
1.	Beschluss über die Begründung	58
2.	Arbeitsvermerke	58

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abbildung 1: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg	4
Abbildung 2: Schutzgebiete und -objekte in der Umgebung des B-Planes Nr. 22	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst	8
Abbildung 4: städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	10
Abbildung 5: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Lenorenwald"	24
Abbildung 6: Ausdehnung des LSG "Lenorenwald"	25
Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V	26
Abbildung 8: externe Kompensationsmaßnahmen	53
Abbildung 9: Karte 1: Naturräumlicher Bestand	55

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tabelle 1: Flächenverteilung	20
Tabelle 2: Potentialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL	37
Tabelle 3: Naturschutzfachliche Wertstufen	45
Tabelle 4: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope	46
Tabelle 5: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	48
Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung	51
Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs	52
Tabelle 8: Externe Kompensationsmaßnahmen	52
Tabelle 9: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs	54

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an. Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. In der Gemeinde leben 1.760 Einwohner (Stand: 31.12.2013). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

Neben Kalkhorst gehören die Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen sowie Elmenhorst, Brook, Borkenhagen und Warnkenhagen zur Gemeinde.

Die Gemeinde Kalkhorst möchte die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um neben der Landwirtschaft und dem Fremdenverkehr auch die Wohnfunktion im Ortsteil Hohen Schönberg zu stabilisieren und dem Wohnen dienende Funktionen zu entwickeln. Die landschaftlichen Vorzüge des Gebietes sollen bewahrt bleiben.

2. Allgemeines

2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Hohen Schönberg und hat eine Größe von ca. 0,82 ha.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die L01 von Hohen Schönberg nach Klein Pravtshagen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch bebaute Bereiche der Ortslage Hohen Schönberg.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hohen Schönberg, gelegen in der Flur 2 und umfasst Teilflächen der Flurstücke 79, 80 und 81/2.

2.2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 diente eine ALK mit Stand von Dezember 2013, die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

Als Kartengrundlage für den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom Juni 2015 mit der Bezugshöhe HN 76, die durch das Vermessungsbüro ÖbIV Lothar Bauer-Kerstin Siwek, Kanalstr. 20, 23970 Wismar erstellt wurde.

2.3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

2.4. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsbereich Hohen Schönberg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes M-V zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212).
- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Kalkhorst wurde ein Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung am östlichen Ortseingangsbereich der Ortslage Hohen Schönberg eingereicht. Die Gemeinde Kalkhorst hat private Belange nunmehr zum Anlass genommen, um gemeindliche und städtebauliche Belange und Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Das Planungsziel besteht in der Bebauungsverdichtung und baulichen Ergänzung der vorhandenen Bebauung südlich der L01. Das vorhandene derzeit ungenutzte ehemalige Feuerwehrgebäude soll in das Bebauungskonzept mit einbezogen werden und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel, die vorhandene Wohnnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke zu ergänzen und die Wohnfunktion in der Gemeinde durch diese Nutzungen zu stärken.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm

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

- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Mittelbereich Grevesmühlen im Oberbereich Schwerin zugeordnet.

- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum.
- Das Gemeindegebiet zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Für das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 ist im LEP ein Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm

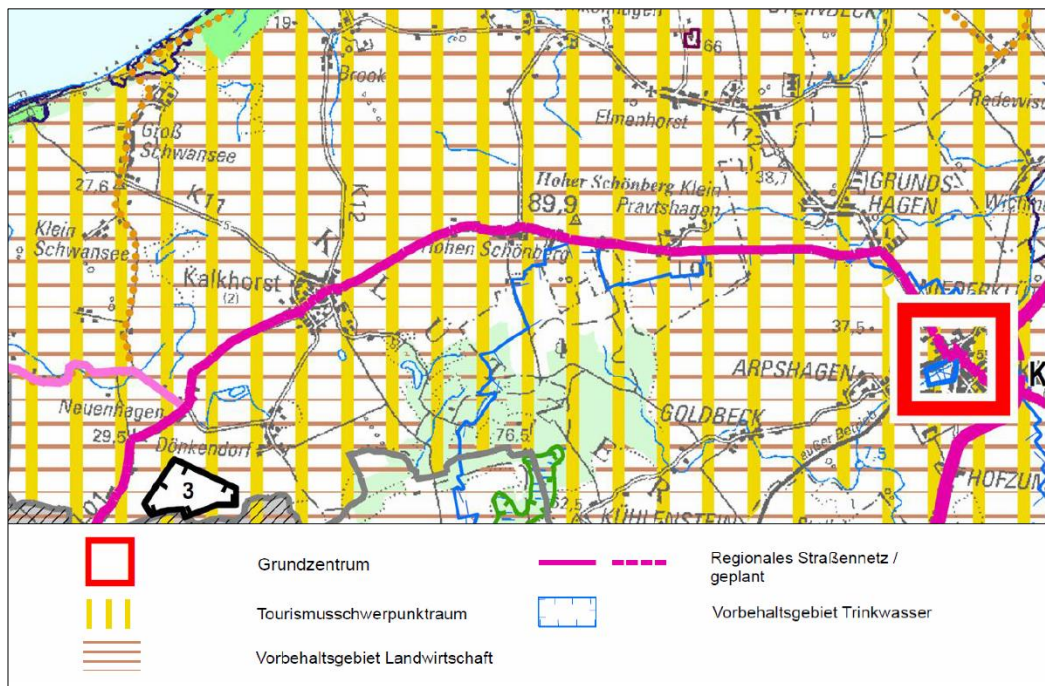


Abbildung 1: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg (Quelle: RREP WM, 2011, mit eigener Bearbeitung)

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Kalkhorst werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 untersetzt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

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

Barendorf mit Harkenbäkniederung" sowie zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald“ ausgewiesen.

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.
- In der Gemeinde, insbesondere durch die Ortslage Groß Schwansee und entlang der Küste, führt das regional bedeutsame Radroutennetz.
- Hinsichtlich vorhandener Infrastruktur ist die L01 als Trasse des regionalen Straßennetzes festgelegt.
- Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 schließt sich ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser an.

Gemäß dem RREP WM 4.1 Siedlungsstruktur werden folgende Aussagen getroffen:

„(1) Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion sollen gesichert werden.

(2) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Verdichtung und Umnutzung von Siedlungsflächen abzudecken. Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind. Neue Wohnbauflächen sind an die bebaute Ortslage anzulehnen. **(Z)**

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. **(Z)** ...

(5) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden und die Siedlungstätigkeit soll auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden. Die Entstehung von Siedlungsbändern soll vermieden werden.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.“

Die Belange der Siedlungsstruktur werden mit dieser Planung berücksichtigt. Die raumordnerischen Hinweise entsprechen der beabsichtigten Entwicklung im Ortsteil Hohen Schönberg. Es wird ausgeführt, dass der Ortsbereich Hohen Schönberg für die Gemeinde Kalkhorst aufgrund der Nähe zur Ostsee eine günstige territoriale Lage besitzt, neben der Landwirtschaft und dem Fremdenverkehr die Wohnfunktion zu entwickeln.

Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 maßgeblich Wohnbauflächen dargestellt, lediglich im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein untergeordneter Teilbereich der nicht bebaut werden soll, als Landwirtschaftsraum nach RREP 3.1.4 (1) festgelegt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den landesplanerischen Hinweisen beachtet. Die Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

4.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) werden in den Planungskarten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang und aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des GLP M-V keine konkreten Aussagen getroffen. Die nachfolgenden Darstellungen betreffen das Plangebiet und dessen Umfeld.

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia):
 - regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete rastender Wasservogelarten verschiedener Klassen, bevorzugt auf Agrarflächen, mittlere bis hohe Bewertung der Rastgebietsfunktion
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib):
 - Wald als strukturelles Merkmal der Bewertung des Lebensraumpotentials, sehr hohe Bewertung
- Bodenpotential (Karte II):
 - Lehme / Tieflehme als Funktionsbereich, grundwasserbestimmt / staunass, > 40% hydromorph
 - Endmoräne als morphogenetische Struktur
 - hohe bis sehr hohe Bewertung des Bodenpotentials
- Wasserpotential (Karte III):
 - 10 - 15% Grundwasserneubildung, mittlere Bedeutung
 - $> 1.000 \leq 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$ nutzbares Grundwasserdargebot
- Landschaftsbildpotential (Karte IV):
 - Aussichtspunkt als wertvolles Landschaftsbildelement
 - Wald / Forst / Feldgehölz als wertvolles Landschaftsbildelement
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V):
 - Bereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung mit Rastplatzfunktionen für Vögel (nördlich des Bebauungsplanes)
 - Sicherung landschaftlicher Freiräume hoher und sehr hoher Bedeutung

- Erhalt strukturreicher Wälder, an die naturschutzfachlichen Erfordernisse angepasste Bewirtschaftung
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI):
 - Bereich mit guter Eignung für das Natur- und Landschaftserleben
- Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen: Teilgebiet ohne menschliche Störeinwirkung
 - Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII):
 - Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorranggebiete), südlich des Bebauungsplanes
 - Bereich mit besonderer Bedeutung (Biotopverbund, Freiraumstruktur, Küstengewässer - Vorschlag für Vorbehaltsgebiete), nördlich des Bebauungsplanes
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII):
 - Endmoräne als terrestrischer Naturraum

4.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 auf den Planungskarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM) ist möglich. Für den konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Aussagen in den Planungskarten des GLP M-V getroffen. Auf die Wiedergabe von Aussagen für das Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 22 wird an dieser Stelle verzichtet. Konkrete Schutzgebiete und -objekte im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 22 werden unter dem Gliederungspunkt 4.5 betrachtet.

4.5. Schutzgebiete und -objekte

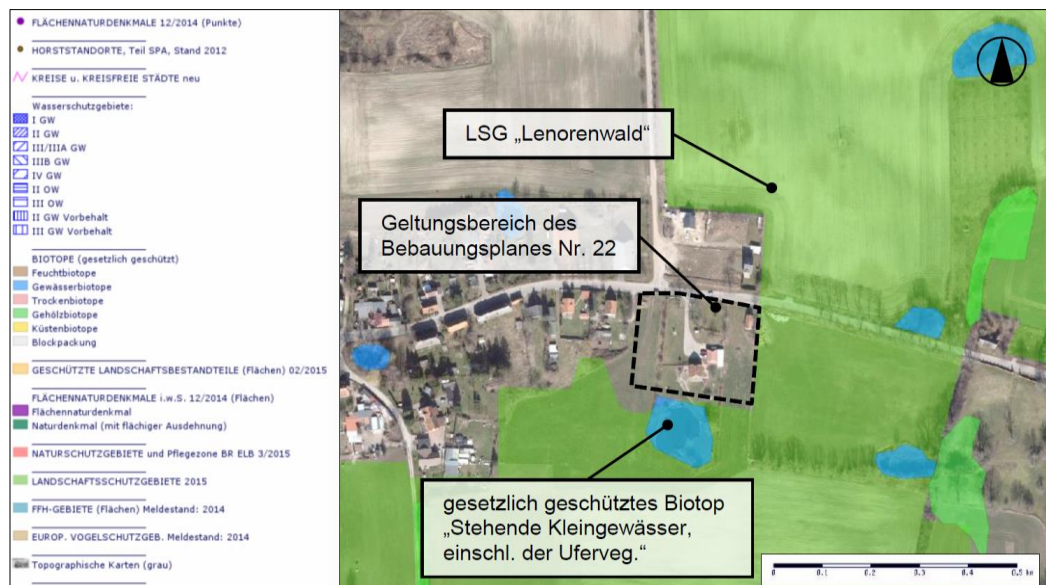


Abbildung 2: Schutzgebiete und -objekte in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 22 (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, 2015, mit eigener Bearbeitung)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 sind weder internationale noch nationale Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden. Internationale Schutzgebiete, also FFH- oder SPA-Gebiete sind auch in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Als nationales Schutzgebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 an. Im weiteren Planverfahren haben sich bisher keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Lenorenwald“ ergeben.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop (Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Kopfbaum; Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.). Es wird davon ausgegangen, dass das gesetzlich geschützte Gewässerbiotop durch die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht beeinträchtigt wird.

Weitere Schutzgebiete und -objekte sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht vorhanden.

4.6. Flächennutzungsplan

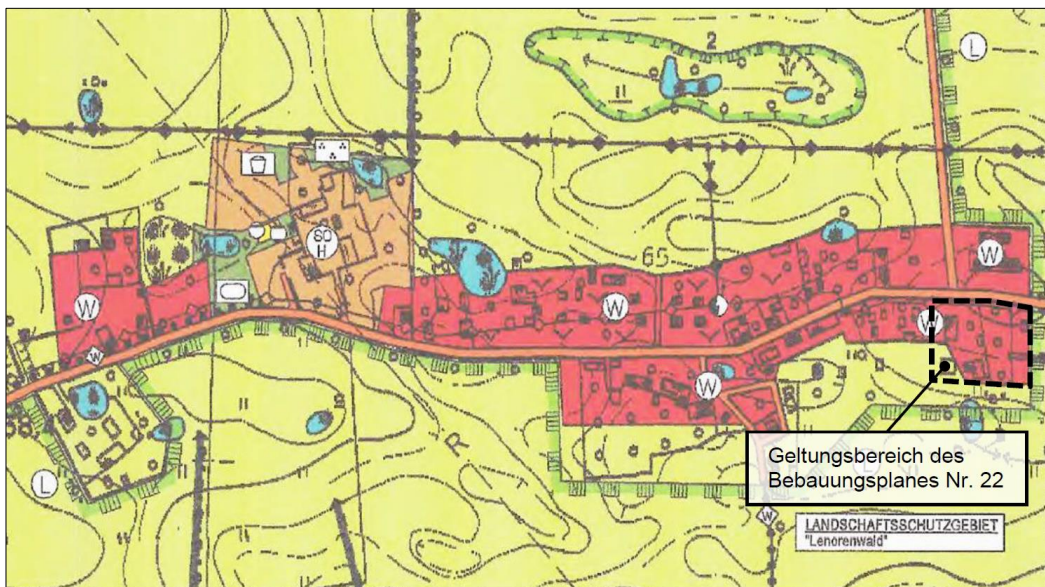


Abbildung 3: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst, ohne Maßstab

Die ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst sind 2004 zu der Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt. Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst hat 5 wirksame Änderungen erfahren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 sind im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst maßgeblich Wohnbauflächen dargestellt. Der südwestlichste Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierbei

handelt es sich um eine untergeordnete Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches. Dieser Bereich ist nicht für eine Bebauung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und es wird hingenommen, dass für einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes im Teilflächennutzungsplan Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Die Einbeziehung dieser untergeordneten Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird sowohl vom Amt für Raumordnung und Landesplanung als auch vom Landkreis Nordwestmecklenburg als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde beachtet.

4.7. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kalkhorst liegt mit dem Planungsstand Entwurf vor.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über die rechtskräftige Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hohen Schönberg. Die Satzung ist seit dem 13.10.2000 rechtswirksam. Die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 betrachteten Flächen wurden jedoch von der Genehmigung ausgenommen. Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hohen Schönberg.

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Ausgangssituation des an die Ortslage angrenzenden bebauten Grundstückes im Außenbereich besteht aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde ein Planungserfordernis; dieses erfüllt die Gemeinde aufgrund der Antragstellung des Vorhabenträgers. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 0,82 ha und kann gut in den Siedlungsbereich eingebunden werden. Die Flächen sind teilweise bebaut. Die Nachnutzung des derzeit leerstehenden ehemaligen Feuerwehrgebäudes ist Planungsziel der Gemeinde. Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Entwicklung der Fläche.

5.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich in direkter östlicher Angrenzung an die vorhandene dorftypische Bebauung des Ortsteils Hohen Schönberg südlich der Kalkhorster Straße. Gegenüber dem Plangebiet nördlich der Kalkhorster Straße befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde. Hier ist derzeit nur eine Doppelhaushälfte realisiert.

Das Plangebiet wird über die Straße L01 erschlossen. Somit ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Eine Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Versorgungssysteme des Zweckverbandes Grevesmühlen für Trinkwasser und Abwasser möglich.

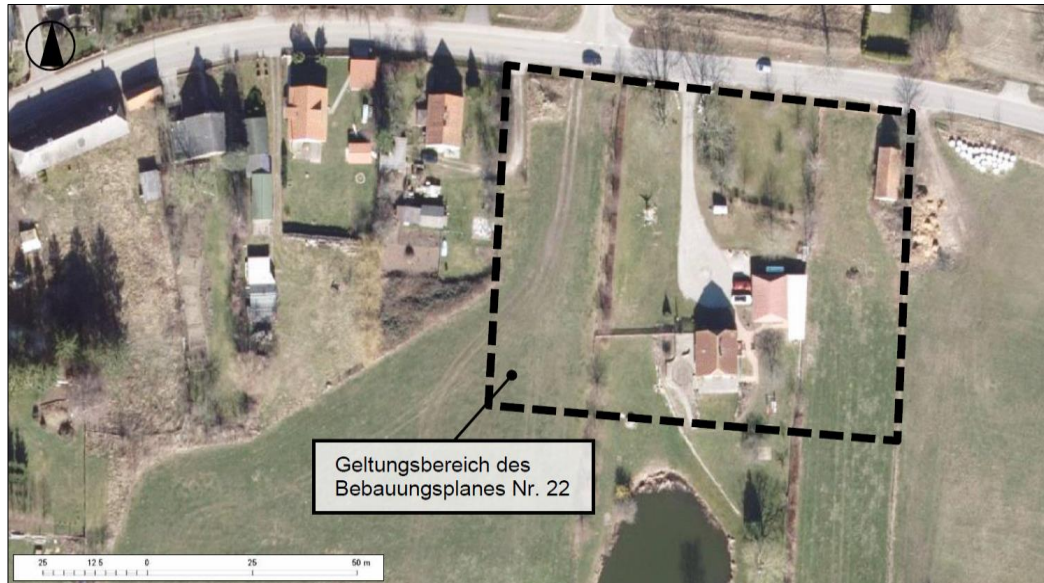


Abbildung 4: städtebaulicher und naturräumlicher Bestand (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, 2015, mit eigener Bearbeitung)

Südlich und östlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In direkter südlicher Angrenzung an das Plangebiet befindet sich ein geschütztes Kleingewässer.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume an der Zufahrt zum Hauptgebäude sowie ein nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützter Einzelbaum am Giebel des leerstehenden ehemaligen Feuerwehrgebäudes. Am westlichen Rand des Flurstückes 80 verläuft von Nord nach Süd eine Hecke mit vereinzelter Bäumen. Hierbei handelt es sich nicht um eine geschützte Hecke, sondern um eine vorhandene Siedlungshecke.

6. Planungsziele

Das Planungsziel der Gemeinde besteht in der Bebauungsverdichtung und baulichen Ergänzung der vorhandenen Bebauung in östlicher Angrenzung an die bebaute Ortslage und südlich der Kalkhorster Straße (L01). Das vorhandene derzeit ungenutzte ehemalige Feuerwehrgebäude soll in das Bebauungskonzept mit einbezogen werden und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel, die vorhandene Wohnnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke zu ergänzen und die Wohnfunktion in der Gemeinde durch diese Nutzungen zu stärken.

Das Nutzungskonzept sieht für den Plangeltungsbereich eine verträgliche und harmonische Mischung verschiedener Nutzungen - Wohnen, Kunstgewerbe und Therapie - vor. Entsprechend dem Nutzungskonzept könnte das derzeit leerstehende Feuerwehrgebäude für kunstgewerbliche Zwecke (z.B. Galerie und Werkstatt) genutzt werden. Weiterhin könnten Außenflächen für die Präsentation der Kunstgegenstände berücksichtigt werden.

Das Baufeld 3 soll neben der vorhandenen Wohnnutzung für Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. therapeutische Einrichtung) vorbereitet werden. In diesem Bereich soll ein eingeschossiger Anbau mit begrüntem Flachdach erfolgen. In Verbindung mit der besonderen therapeutischen Nutzung dieses Anbaues soll sich auch die äußere Erscheinung von dem bereits vorhandenen Wohngebäude absetzen. Dies erfordert, dass einige Festsetzungen getroffen werden, die von der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde abweichen. Maßgeblich sind diese Festsetzungen zu Dachformen, Dacheindeckungen und Fassaden.

Im Bereich des Baufeldes Nr. 2 ist eine von Nord nach Süd verlaufende Hecke mit einzelnen Bäumen entlang der Grenze des Flurstückes 80 vorhanden. Konzeptionell ist beabsichtigt, diese Hecke zu erhalten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der an das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur sowie dem Nutzungskonzept für die Entwicklung des Standortes wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen entsprechend dem Nutzungskonzept des Standortes als eine allgemein zulässige Nutzungsart festgesetzt werden.

Darüber hinaus sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- auch ausnahmsweise zulässig.

Es wären Beherbergungsbetten für Gäste der therapeutischen Einrichtung im Plangebiet möglich. Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes.

Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen, auch der Umgebungsbebauung und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die flächenintensiven Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit den Baufeldern 1 bis 3 durch die Festsetzung

- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ,
 - der max. zulässigen Traufhöhe,
 - der max. zulässigen Firsthöhe,
 - der max. zulässigen Oberkante der Gebäude,
- bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für das Plangebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß. Es soll eine lockere Bebauung innerhalb der Baufelder erfolgen. Dies entspricht den Ausnutzungskennziffern der westlich angrenzenden Grundstücke innerhalb der Ortslage. Eine städtebauliche Betonung des Orteingangs kann in Verbindung mit der Anordnung der Baufelder und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 gut erreicht werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für die genannten Gebäude und Anlagen ist städtebaulich gewollt, jedoch bleiben die Ausnutzungskennziffern innerhalb des Plangebietes unter den maximal möglichen Ausnutzungskennziffern eines allgemeinen Wohngebiets zurück. Die Festsetzung erfolgt zu städtebaulichen Aufwertung der Ortseingangssituation des Ortsteils Hohen Schönberg. Die Einbindung des Plangebietes in die Ortslage und in die Landschaft wird gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wurden die unteren und oberen Bezugspunkte definiert.

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über HN 76 in dem jeweiligen Baufeld.

Die getroffenen Festsetzungen zu den oberen Bezugspunkten orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und gewährleisten eine Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation unter Beachtung des Nutzungskonzeptes der Bauherren.

Mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt werden.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist die Anordnung der Baufelder entsprechend eines ortsbildtypischen Dreiseitenhofes, der am Ortseingang des Ortsteils Hohen Schönberg aus östlicher Richtung zur Aufwertung des Ortsbildes und der Ortseingangssituation beitragen kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass ein ortstypischer Dreiseitenhof realisiert werden kann und die Blickbeziehung zur Straße offen gehalten wird.

Innerhalb des Baufeldes 1 ist eine von Nord nach Süd verlaufende Hecke mit einzelnen Bäumen vorhanden. Die vorhandene Hecke ist eine Hecke, die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zum Erhalt festgesetzt wird. Somit ist es dem Bauherren selbst überlassen, ob er innerhalb des geplanten Baufensters durch die Anordnung der Baukörper den Erhalt der vorhandenen Grünstruktur ermöglicht. Alternativ ist auch die Rodung von Gehölzen zulässig. Hierbei handelt es sich nicht um geschützte Gehölze. Inwiefern der Erhalt von Gehölzen mit der geplanten Bebauung in Übereinstimmung gebracht werden kann, obliegt dem Bauherren selbst. Der Erhalt der Grünstrukturen erfolgt nicht aus städtebaulichen Gründen.

Entsprechend dem Nutzungskonzept ist im gesamten Plangeltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen das Aufstellen von Skulpturen und Gartenkunst zulässig.

**7.4. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze
(§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baufelder innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausreichend groß bemessen Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb dieser zu realisieren. Die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht ausgeschlossen und im Rahmen der Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Darüber hinaus entsprechen die getroffenen Regelungen den Zielsetzungen der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde, die auf die Freihaltung der Vorgartenbereiche in den Orten abstellt.

**7.5. Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Schwimmbecken als Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 60 m² innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Gemeinde möchte mit dieser Festsetzung klarstellen, dass Schwimmbecken als Nebenanlagen im Plangebiet innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies entspricht dem Nutzungskonzept für den Plangeltungsbereich. Das Schwimmbecken soll zu Therapiezwecken dienen.

Weitere Regelungen sieht die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen nicht als erforderlich an. Die Baufelder sind ausreichend groß bemessen um Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisieren zu können. Im Übrigen gelten dann die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zur die Genehmigungsmöglichkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

**7.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Nutzungsdichte entspricht der Umgebungsbebauung und des Nutzungskonzeptes. Eine größere Nutzungsdichte ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die ortstypischen Strukturen gilt es auch für eine Neubebauung zu bewahren.

**7.7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsfläche wird nicht gesondert festgesetzt, da es sich um eine Landesstraße handelt.

Um den Verkehrsfluss auf der Kalkhorster Straße zu beachten, werden konkrete Einfahrten in das Plangebiet festgesetzt. Dies entspricht den vorhandenen Anbindungen in der Kalkhorster Straße. Zusätzliche Anbindungen an die Kalkhorster Straße sind nicht erforderlich und nicht notwendig, um das Grundstück entsprechend zu nutzen.

8. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**8.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes werden durch interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Zur Kompensation der Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes Teilflächen des Flurstücks 80 der Flur 2 der Gemarkung Hohen Schönberg sowie des westlichen Bereiches des Flurstücks 81/2 der Flur 2 der Gemarkung Hohen Schönberg gesichert. Hier ist die Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

**8.2. Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Arten zu ersetzen.

An der nördlichen Baugrenze des Baufeldes 2 befindet sich ein nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützter Baum. Der Baum hat sich im Wirkungsbereich bzw. neben dem bestehenden Gebäude entwickelt. Im Rahmen der Nachnutzung des leerstehenden Feuerwehrgebäudes ist ggf. ein Fällantrag an die Gemeinde Kalkhorst zu stellen. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob der vorhandene Baum weiterhin als geschützter Baum darzustellen ist.

**9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Die Gemeinde Kalkhorst hat für die jeweiligen Ortsteile einheitliche Festsetzungen zur Ortsgestaltung getroffen. Die Bewahrung des Ortsbildes in den jeweiligen Orten ist Ziel der Gemeinde Kalkhorst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 werden von der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde abweichende Festsetzungen getroffen. Unter Berücksichtigung der Satzung der Gemeinde zur Ortsgestaltung werden jedoch die maßgeblichen Inhalte der Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten, Außenwänden, Außenwandöffnungen, Einfriedungen, Grundstücksfreiflächen und Bußgeldern gemäß der Vorgabe der Satzung übernommen. Eine Anpassung an die Bedingungen des Standortes erfolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 sind somit nur die getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen maßgebend.

Es werden Festsetzungen zu Dächern, Dachaufbauten, Außenwänden, Außenwandöffnungen, Einfriedungen, Grundstücksfreiflächen und Bußgeldern getroffen.

Die Abweichungen zu den Festlegungen der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde betreffen insbesondere die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im Baufeld Nr. 3 des Bebauungsplanes. Entsprechend dem Nutzungskonzept soll ein modernes Therapiegebäude im Baufeld 3 errichtet werden.

Zur Realisierung des modernen Therapiegebäudes sollen Flachdächer als Dachform zugelassen werden. Das Baufeld Nr. 3 befindet sich im zurückliegenden Teil des Grundstücks ca. 55,00 m von der Kalkhorster Straße entfernt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die Realisierung des Therapiegebäudes ohnehin nur im rückwärtigen Grundstücksteil des Baufeldes Nr. 3 möglich. Weiterhin wurde festgesetzt, dass für Gebäude mit Flachdach die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände nicht gelten. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, Fassaden mit einem hohen Glasanteil der insbesondere nach Süden ausgerichtet werden soll, zuzulassen.

Aufgrund der Lage des Baufeldes Nr. 3 ist eine Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst städtebaulich vertretbar ist.

Darüber hinaus wurden keine Regelungen zu den Grundstücksfreiflächen in Bezug auf die Vorgartenbereiche getroffen, da Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im gesamten Plangebiet soll die Möglichkeit bestehen, auf den Grundstücksfreiflächen Elemente der Gartenkunst und Skulpturen aufstellen zu können.

Im Baufeld Nr. 2 ist der Erhalt des ehemaligen Feuerwehrgebäudes städtebauliches Ziel der Gemeinde. Ergänzende Baukörper sind Ziel des Nutzungskonzeptes. Mögliche Abweichungen von den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für ein Atelier oder eine Galerie sollten im Rahmen von Befreiungsanträgen bezogen auf den konkreten Einzelfall erfolgen.

10. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Plangebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Im Plangebiet befindet sich eine vorhandene Wohnnutzung und auch die Umgebungsbebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ergänzung der Bebauung soll durch Gebäude und Anlagen für nicht störende gewerbliche sowie gesundheitliche und soziale Nutzungen erfolgen.

Das Plangebiet selbst befindet sich an der Kalkhorster Straße (L01). Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen im Wohnungsbau an den Wärmeschutznachweis wird im Regelfall bei Standardbauweisen bereits der Lärmpegelbereich III erreicht, der bereits als passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm entlang der Kalkhorster Straße zu berücksichtigen ist.

Die Außenwohnbereiche sollen nur auf den südlichen Gebäudeseiten angeordnet werden. Das ermöglicht die Ausnutzung des Gebäudes als aktiven Schallschutz. Einer zusätzlichen Festsetzung bedarf es aus Sicht der Gemeinde nicht, da sich die Kalkhorster Straße auf der Nordseite des Plangebietes befindet.

Die Gemeinde Kalkhorst geht davon aus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

11. Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers des Ortsteiles Hohen Schönberg und ist bereits teilweise bebaut. Die angrenzenden Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Mit der Realisierung der Bebauung im Plangebiet ist eine unbedeutende Veränderung des Kleinklimas in dem überplanten Bereich zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegezet (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Die Baufelder sind überwiegend südorientiert, so dass

die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien gegeben sind. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

12. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kalkhorster Straße (L01) erschlossen. Diese führt in westlicher Richtung nach Kalkhorst und in östliche Richtung nach Klütz. Somit ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch den Grundstückseigentümer selbst.

13. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereiches wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung auch für das Plangebiet bereits gesichert ist. Im Aufstellungsverfahren werden die Belange der Ver- und Entsorgung detailliert geprüft und beachtet.

13.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG).

Der ZVG hat mitgeteilt, dass auf Antragstellung des Anschlussnehmers ein

13.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Städten und Gemeinden. Die Gemeinde Kalkhorst hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der ZVG das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Dem Zweckverband Ein Grundstücksanschluss zur Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet besteht bereits. Die private Grundstücksentwässerungsanlage ist zu erweitern. Es gilt die Beitragssatzung des ZVG.

13.3. Oberflächenwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 27.09.2000. Die Satzung regelt die erlaubnisfreie Versickerung von unbelastetem und gering verschmutztem Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen I und II im Verbandsgebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Somit ist die Niederschlagswassersatzung des ZVG anzuwenden. Das im Plangebiet

anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei zu versickern. Die erlaubnisfreie Versickerung ist satzungsrechtlich geregelt. Entsprechend ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vor Ort zu verwerten bzw. zu versickern. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

13.4. Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundsatz stellt das DVGW Arbeitsblatt W 405 dar. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die Gemeinde Kalkhorst ist für den Grundsatz der Löschwasserversorgung verantwortlich. In ausreichender Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Hydrant Nr. 572, der vertraglich zwischen der Gemeinde und dem ZVG zur Nutzung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken gebunden ist. Die Leistung des vorhandenen Hydranten wird mit $> 48 \text{ m}^3/\text{h}$ aber $< 96 \text{ m}^3/\text{h}$ durch den ZVG bekanntgegeben. Eine genaue Angabe ist nicht erfolgt und somit werden im Plangebiet Reetdächer ausgeschlossen. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

13.5. Energieversorgung

Die Gemeinde Kalkhorst wird durch Anlagen der E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Das Plangebiet ist bereits durch das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude mit elektrischer Energie versorgt. Die Anforderungen an Erweiterungen der Stromverteilungsanlagen und zur Vorbereitung von Maßnahmen sind im nachgelagerten Verfahren zu beachten und bei dem Versorgungsträger rechtzeitig zu beantragen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

13.6. Telekommunikation

Die Gemeinde Kalkhorst ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, dass der Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gewährleistet werden kann.

13.7. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereit zu stellen.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 beträgt ca. 0,82 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung (Tabelle1):

Tabelle 1: Flächenverteilung

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet	8.180,2
▪ Baufeld 1	921,6
▪ Baufeld 2	336,8
▪ Baufeld 3	1.370,0
Gesamtfläche des Plangebietes	8.180,2

15. Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Arrondierung der Ortslage Hohen Schönberg mit dem Ziel eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die Verdichtung der vorhandenen Bebauung entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Flächen des Plangebietes sind bereits teilweise baulich genutzt und anthropogen vorbelastet. Die Nachnutzung des derzeit leerstehenden Feuerwehrgebäudes wird sich positiv auf die Orteingangssituation auswirken.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Im weiteren Planverfahren haben sich bisher keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Leonorenwald“ sowie auf das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Gewässerbiotop ergeben.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

16. Nachrichtliche Übernahmen

16.1. **Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und

Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

17. Hinweise

17.1. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

17.2. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg–Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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.

17.3. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen

Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

17.4. Artenschutzrechtliche Belange

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

17.5. Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

17.6. Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes

Die Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes wurden in der Planzeichnung dargestellt. Sie befinden sich direkt an der Grenze des Plangeltungsbereiches. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 möchte die Gemeinde Kalkhorst die Wohnfunktion in ihrer günstigen Lage an der Ostsee entwickeln. Die bestehende Nutzung soll dazu durch gesundheitliche bzw. soziale und nicht störende gewerbliche Nutzungen in Form von Therapie- und Kunstangeboten ergänzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Wohnfunktion hergestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 "Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Punkt 6 "Planungsziele" dargestellt.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Ortslage Hohen Schönberg der Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 22 befindet sich südlich der L01 von Hohen Schönberg nach Klein Pravtshagen und westlich der bebauten Bereiche der Ortslage Hohen Schönberg.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8180 m². Innerhalb der Baugrenzen liegen ca. 2628 m². Ausgleichsflächen werden außerhalb des Änderungsbereiches auf angrenzenden Flurstücken festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13

Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Natura 2000-Gebiete

Vogelschutzgebiete (SPA) sind in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Das in der nachfolgenden Abbildung dargestellte FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301) befindet sich in einer Entfernung von etwa 1100 m zum Vorhabenstandort.

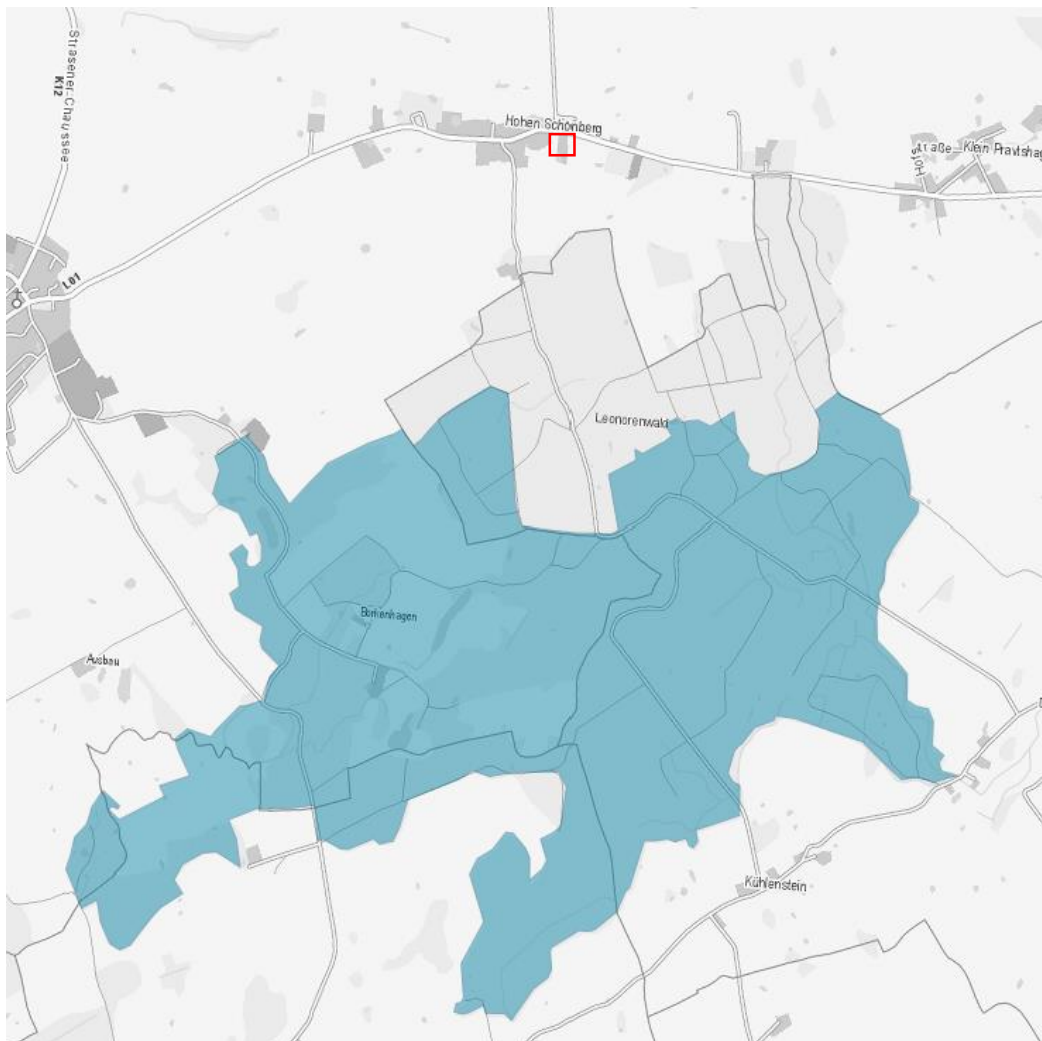


Abbildung 5: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Lenorenwald" (blau), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015, mit eigener Bearbeitung)

„Große Teile des Lenorenwaldes bestehen aus Buchenwaldgesellschaften, die auf kuppiger Endmoräne stocken. In den Wäldern und den angrenzenden Ackerlandschaften liegen zahlreiche Kleingewässer, die Lebensräume für Rotbauchunken darstellen (Standarddatenbogen, 2014).“

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum FFH-Gebiet können Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- LSG „Lenorenwald“ (Nr. 113), direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 22 angrenzend

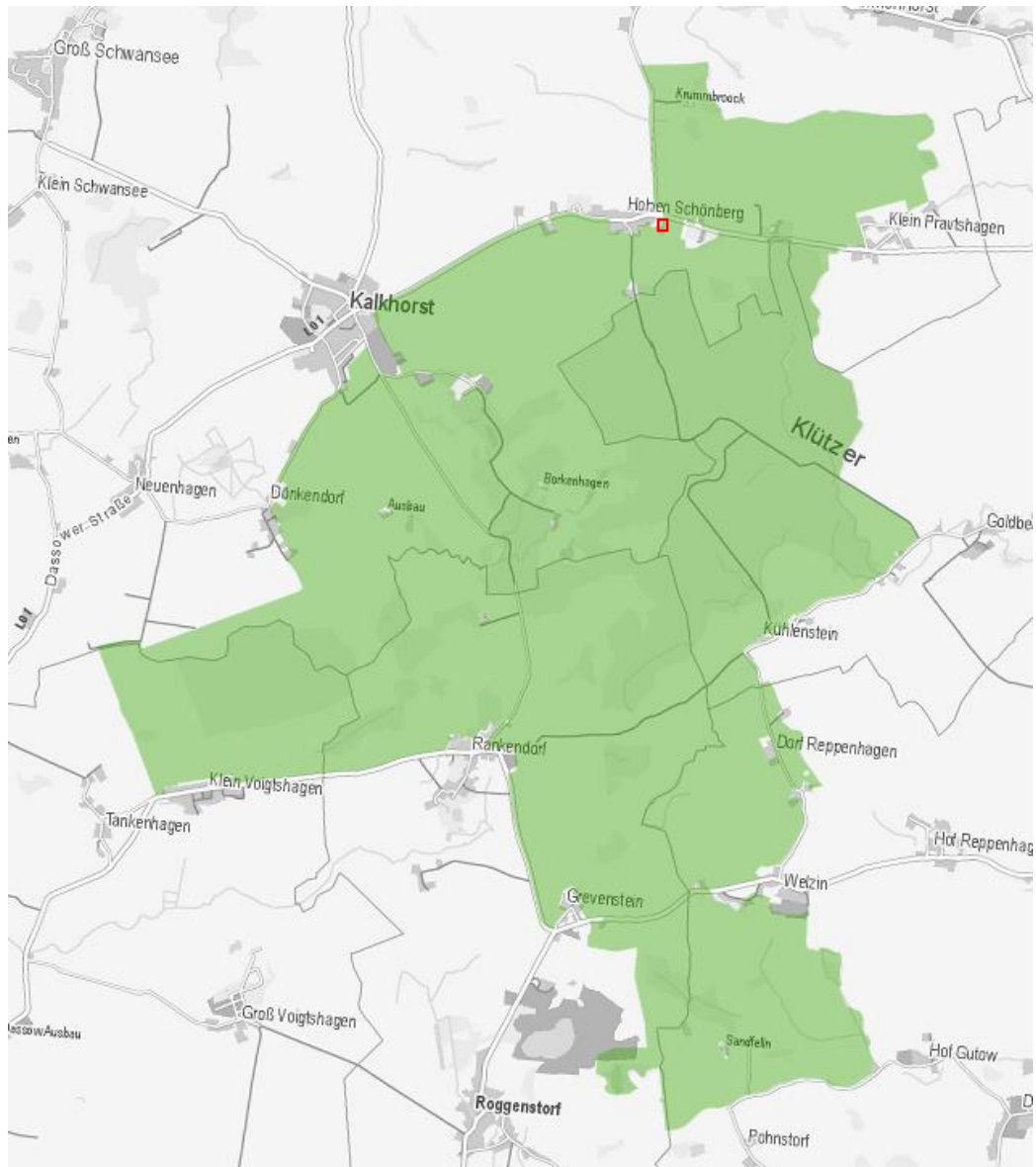


Abbildung 6: Ausdehnung des LSG "Lenorenwald" (grün), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015, mit eigener Bearbeitung)

Der Lenorenwald wird von Buchen- und Buchenmischwald auf frischen und kräftigen Mineralböden dominiert. Im Nordosten und Nordwesten stocken

Eichen- und Eichenmischwald auf frischen, kräftigen Standorten. Schmale Ausläufer mit Edellaubbaum- und Edellaubbaummischwald auf frischen, kräftigen Mineralböden existieren im Westen des Waldgebiets. Im äußersten Südwesten befindet sich kleinflächig ein Erlen- und Erlenmischwald auf nassen und reichen Mooren.

Ziel der Unterschutzstellung ist es, den naturnahen, reizvollen und ökologisch wertvollen Zustand des Gebiets zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Angestrebt wird insbesondere die Entwicklung von Saumbiotopen wie zum Beispiel Waldrändern, die Wiederherstellung degenerierter Landschaftsbildelemente und die Entwicklung der vorhandenen Nadelwälder auf geeigneten Standorten zu Laubwäldern in Rahmen der Ziele und Grundsätze der naturnahen Forstwirtschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Weiterhin soll auf die Entwicklung der Funktionsfähigkeit von Söllen, Kleingewässern und Feuchtbereichen in der Agrarlandschaft hingewirkt werden. Zur Verbindung und Vergrößerung insbesondere des Lenorenwaldes und des Reppener Holzes wird eine naturnahe Waldmehrung beziehungsweise eine standortgerechte Waldmehrung im Sinne der naturnahen Forstwirtschaft angestrebt (GLRP 2008).

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum LSG sind Auswirkungen grundsätzlich nicht auszuschließen. Eine mögliche Betroffenheit wird unter Punkt 5.2 untersucht und bewertet.

Geschützte Biotope



Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015, mit eigener Bearbeitung)

- südlich des Geltungsbereichs: „permanentes Kleingewässer; Gehölz, Weide, Kopfbaum“ (Nr. NWM05133; Gesetzesbegriff: „Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation“)
- nordwestlich des Geltungsbereichs: „permanentes Kleingewässer“ (Nr. NWM05141, Gesetzesbegriff: „Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation“)
- nordöstlich des Geltungsbereichs, nördlich der L01: „temporäres Kleingewässer; Weide; Kopfbaum“ (Nr. NWM05156, Gesetzesbegriff: „Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation“)
- nordöstlich des Geltungsbereichs, nördlich der L01: „Gebüsch/ Strauchgruppe“ (Nr. NWM05163, Gesetzesbegriff: „Naturnahe Feldgehölze“)
- östlich des Geltungsbereichs: „permanentes Kleingewässer; Gehölz“ (Nr. NWM05144, Gesetzesbegriff: „Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation“)
- östlich des Geltungsbereichs: „Baumgruppe; Esche; verbuscht“ (Nr. NWM05145, Gesetzesbegriff: „Naturnahe Feldgehölze“)

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1. Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den

Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.2. Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs für den Bebauungsplans Nr. 22 bestehen durch anthropogene Vorbelastungen im Bereich der Wohnnutzung durch die damit verbundene Flächenversiegelung und -inanspruchnahme. Dies führt u.a. zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges.

5.2. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	Dörflich geprägter Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung mit anthropogenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung und bestehenden Flächenversiegelungen. Bereich mit mittlerer Bedeutung für Erholungs-, Tourismus- und Wohnfunktionen.	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Eine geringfügige Erhöhung von Verkehrsströmen und Lärmemissionen wird erwartet, die als unerheblich zu bewerten ist. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Im RREP WM (2011) ist für den Bereich Hohen Schönberg ein Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst, die bestehende Allgemeine Wohnnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie gesundheitliche bzw. soziale Einrichtungen zu ergänzen, sind in Übereinstimmung mit diesen Plänen.</p>
a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	erheblich	<p>Geringe Bedeutung der Weideflächen.</p> <p>Geringe Bedeutung der Rasenflächen.</p> <p>Geringe Bedeutung der Ackerflächen außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Geringe bis mittlere Bedeutung der Kleingewässer in der Umgebung des Plangebietes.</p>	<p>Eine Überbauung der Weide- und Rasenfläche führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 dargestellt. Die Bereitstellung der erforderlichen</p>

		<p>Mittlere bis hohe Bedeutung der naturnahen Feldgehölze in der Umgebung des Plangebietes.</p> <p>Mittlere bis hohe Bedeutung der Hecken und Einzelbäume innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Nördlich der Ortslage Hohen Schönberg befindet sich ein Rastgebiet der Stufe 2 mit mittlerer bis hoher Bedeutung.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das LSG „Lenorenwald“.</p>	<p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Bewertung des Eingriffs ist gesichert.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen der Kleingewässer und naturnahen Feldgehölze in der Umgebung sind aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kleingewässer südlich des Geltungsbereichs soll nicht erfolgen.</p> <p>Das Gewässer weist nur eine geringe Strukturvielfalt auf und ist durch anthropogene Störungen vorbelastet, sodass das Vorkommen seltener und/ oder geschützter Arten auszuschließen ist.</p> <p>Die bestehende Hecke im westlichen Geltungsbereich ist ein potentieller Brutplatz für Vogelarten. Die Linden als Überhälter sind aufgrund des geringen Stammdurchmessers nicht geschützt. Die Hecke besteht aus nichtheimischen Arten. Der Bereich der Hecke, der sich innerhalb der Baugrenze befindet, wird voraussichtlich entfernt. Ausgleichsmaßnahmen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung genannt. Die Auswirkungen auf die Brutvögel können durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Anpflanzungen von Gehölzen kompensiert werden.</p> <p>Die Hecke im östlichen Geltungsbereich am ehemaligen Feuerwehrhaus bleibt voraussichtlich bestehen. Auswirkungen darauf sind somit unerheblich.</p>
--	--	---	--

			<p>Die vorhandenen Einzelbäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Zur Erhaltung werden jedoch nur die geschützten Bäume festgesetzt. Voraussichtlich ist die Rodung des Süßkirschbaumes vorgesehen, um das Therapiegebäude zu errichten. Da es sich bei dem Baum um einen Baum in Hausgärten sowie einen Obstbaum handelt, ist er nicht nach § 20 NatSchAG M-V geschützt. Aufgrund des Stammdurchmessers von nur etwa 40 cm ist er ebenfalls nicht durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützt. Eine Rodung ist somit ohne Ausnahmeantrag zulässig.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das LSG „Lenorenwald“. Aufgrund der Arrondierung der vorhandenen Bebauung im östlichen Bereich der Ortslage Hohen Schönberg und die vorgesehenen Anpflanzungen und der Bewertung als nur kleinräumiges Vorhaben mit nicht störender Wohn-, gewerblichen und sozialen Nutzung, können erhebliche Auswirkungen auf das LSG und dessen Schutzzweck ausgeschlossen werden.</p> <p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Rastgebietes zu erwarten, aufgrund der (kleinflächigen) Einbindung der geplanten Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der Lage des Rastgebietes außerhalb des Geltungsbereichs.</p>
a5, a6) Boden, Wasser	erheblich	Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen grund- und sickerwasserbestimmte Lehm- und Tieflehmböden an.	Durch die Überplanung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Versiegelung als relativ

		<p>Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).</p> <p>Überwiegend anthropogen vorgeprägte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung und ohne natürlich gewachsene Böden.</p>	<p>gering bewertet werden. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 dargestellt.</p> <p>Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nur eine geringfügige Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu erwarten.</p> <p>Eine ortsnahe Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung/Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist vorgesehen. Eine Einleitung in Oberflächengewässer ist nach aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.</p>
a7, a8) Luft, Klima	unerheblich	Dörflich geprägte Umgebung, geringe Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung.	<p>Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.</p> <p>Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p>
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Die südliche Umgebung der Ortslage Hohen Schönberg entspricht einem landschaftlichen Freiraum mit hoher	<p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten</p>

		<p>Bedeutung. Die nördliche Umgebung entspricht einem landschaftlichen Freiraum mit geringer Bedeutung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume. Der Landschaftsbildraum ist als Ackerland des Klützer Winkels mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de) definiert. Eine abwechslungsreiche Topographie mit dem Hohen Schönberg als höchste Erhebung und Aussichtspunkt liegt vor. Höhenunterschiede von bis zu 10 m sind in der Umgebung typisch. Wald/Forst/Feldgehölze sind als wertvolles Landschaftsbildelement enthalten.</p>	<p>Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen. Die geplanten Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudegestaltung eingliedern.</p>
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	unerheblich	Der Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum FFH-Gebiet beträgt minimal ca. 1100 m.	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	unerheblich	s. Punkt a1	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

insgesamt			
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	-	-
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsa me und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers und ist bereits teilweise bebaut. Angrenzende Ackerflächen haben eine geringere Bedeutung für die Frischluftentstehung.	Mit der Realisierung der Bebauung im Plangebiet ist eine unbedeutende Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.
g) Landschaftspläne , u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz recht	unerheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. Ein Landschaftsplan liegt im Entwurf vor.	Der Flächennutzungsplan sieht für den Vorhabenbereich des Bebauungsplan Nr. 22 Wohnbauflächen vor. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet. Die Zielsetzungen der Entwicklung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	unerheblich		<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Minimierungen der Eingriffe erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Die zusätzliche Wohnnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch und das Landschaftsbild. Das Natur- und Landschaftserleben wird einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Entwicklung als Tourismusentwicklungsraum.</p>

5.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.3.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

5.3.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant

erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3. Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Die Bäume und Hecken innerhalb des Plangebiets sind potentielle Bruthabitate für Vogelarten. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage Hohen Schönberg und die bestehende anthropogene Vorbelastung ist anzunehmen, dass dort brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artspektrum des Siedlungsbereichs angehören.

Ein Erhalt der Hecken und Bäume wird angestrebt, sodass keine direkten Auswirkungen auf die Bruthabitate entstehen.

Rastvögel

Das Plangebiet stellt durch die Lage im Siedlungsbereich kein geeignetes Rastgebiet dar. Somit sind Auswirkungen auf Rastvögel ausgeschlossen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III in der nachfolgenden Tabelle wird die Liste „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ des LUNG verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artgruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

Tabelle 2: Potentialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen geprägte Flächen.
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	
Gefäßpflanzen	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinkraut	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt saubere, strukturierte Fließgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Gewässer, Moore) im Plangebiet vorhanden.
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (einzeln stehende, besonnte alte Eichen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Stillgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Eine Kopfweide mit Totholzanteil kommt als potentielles Habitat in der Nähe des Plangebietes vor. Da sie außerhalb steht, entsteht keine direkte Betroffenheit. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder an warmen, luftfeuchten Standorten) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit dichter Grasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Moore, Sümpfe oder Feuchtwiesen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (trockenwarme Magerrasen, Halbtrockenrasen oder nährstoffarme Weiden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	
Fische	<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauch-Unke	Da keine geeigneten Biotopstrukturen ((Laich-) gewässer, grabfähige Böden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	werden.
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (kleinflächiges Biotopmosaik, wärmebegünstigt) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. Waldsteppen) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Als potentielle Quartiere könnten die Weide südlich des Plangeltungsbereichs sowie die alten Eschen im nördlichen Plangeltungsbereich dienen. Sie sind von dem Vorhaben nicht betroffen; der Erhalt der Eschen wird festgesetzt. Auswirkungen auf Fledermausarten sind somit nicht zu erwarten.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfladermaus	
Landsäuger	<i>Bison bonasus</i>	Wisent	Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	
Landsäuger	<i>Cricetus cricetus</i>	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	
Landsäuger	<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	<i>Lynx lynx</i>	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	
Landsäuger	<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	<i>Ursus arctos</i>	Braunbär	
Landsäuger	<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Wildnerz	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagenbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorbelastet. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Ortslage Hohen Schönberg bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit

verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

5.3.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

5.4. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 und der damit verbundenen Erweiterung der bestehenden Nutzung durch gesundheitliche bzw. soziale und nicht störende gewerbliche Nutzungen in Form von Therapie- und Kunstangeboten kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

5.4.1. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im

Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

5.4.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

Die Ortslage Hohen Schönberg der Gemeinde Kalkhorst liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff: 31.08.2015).

Als Bodentypen sind Lehm-/ Sand- Parabraunerde- Pseudogley (Braunstogley)/ Pseudogley (Stogley) mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss vorherrschend. Das Relief ist durch eiszeitliche Endmoränen, in einigen Gebieten zum Teil durch gestauchte Endmoränen, kuppig bis hügelig geprägt (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 31.08.2015).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 65 – 75 m über NN. Das Gelände steigt nach Nordwesten an (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 31.08.2015).

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich südlich der L01 von Hohen Schönberg nach Klein Pravtshagen und westlich der bebauten Bereiche der Ortslage Hohen Schönberg. Er umfasst jeweils den nördlichen Teil der Flurstücke 79, 80 und 81/2 der Flur 2 der Gemarkung Hohen Schönberg.

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung werden Informationen aus Luftbildern und der Vor-Ort-Begehung herangezogen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Landesstraße L01 (OVL), die in West-Ost-Richtung verläuft. Entlang dieser befindet sich sowohl westlich als auch östlich des Plangebietes eine Gruppe aus Einzelbäumen, die vermutlich die Reste einer Baumreihe darstellen. An der Landesstraße L01 schließen sich nach Norden ein bebautes Gebiet (OEL), die nach Norden verlaufende, einspurige, asphaltierte Straße (OVW) nach Warnkenhagen und eine mit Baugrundstücken ausgeschriebene Baugebietsfläche (OB), mit zum Teil schon vorhandenen Wohnhäusern (OEL) an.

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich Artenarmes Frischgrünland (GMA), welches nach Süden von einer Reihe aus älteren Weiden und nach Osten von einem Kleingewässer (SE) mit standorttypischen Gehölzsaum (VSX) und Röhricht (VR) sowie einer Baumhecke (BHB) begrenzt wird. Das Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation ist nach § 20 NatSchAG M-V geschützt.

In südlicher Richtung schließt an das Plangebiet der Hausgarten, des im Plangebiet stehenden Wohnhauses an. In diesem befindet sich ein Kleingewässer (SET) mit vereinzelt kleinen Röhrichtbeständen, zwei kleinen Seerosenbeständen und einzelnen standorttypischen Gehölzen wie Weide und Esche, aber auch standortuntypischen Gehölzen wie Schwarzer Holunder und Weißdorn. Dieses Kleingewässer ist auch ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Südlich des Kleingewässers wachsen zwei ältere Einzelbäume (BBA, Esche und Weide) und östlich gelegen befindet sich ein Walnussbaum (BBA), der nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist. Die Westliche Begrenzung des Hausgartens bildet eine Reihe aus jungen Linden (BBJ) und die östliche eine Hecke aus Gehölzen wie Hasel, Schwarzer Holunder und Weißdorn, Spierstrauch und Rosen mit einzelnen Obstgehölzen (Pflaume, Kirsche, Apfel). Westlich und Östlich an den Hausgarten angrenzend befindet sich eine weitere Fläche Artenarmes Frischgrünland (GMA), welches nach Süden hin an einen Acker (AC) angrenzt.

Im Westen schließt an das Plangebiet bebautes Gebiet (OEL) sowie südwestlich ein Brombeergebüsch (PHX) und das Artenarme Frischgrünland (GMA) an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im mittleren, südlichen Teil eine vorhandene Bebauung (OEL) aus Wohnhaus, Garagen und einem Hundezwinger. Etwa mittig des Plangebietes verläuft in nord-südlicher Richtung der Zufahrtsweg (OVU), der sich vor der Bebauung zu einer Art Wendemöglichkeit vergrößert. Südlich der Bebauung befindet sich der Garten (PG), in dem überwiegend Rasenflächen, ein Süßkirschbaum und zwei Blumenrabatten vorzufinden sind.

Nördlich der Bebauung und westlich des Zufahrtsweges befindet sich ein Artenreicher Zierrasen (PEG). Am nördlichen Rand wächst eine Esche (BBA), an der zwei Liegeschaukeln aus Holz, vermutlich zu therapeutischen Zwecken, angebracht sind. Die Rasenfläche wird nach Westen von einer Hecke (PHW) mit dahinter verlaufender Reihe aus Linden (BBJ), die die Verlängerung der im Süden wachsenden Lindenreihe darstellt, begrenzt, an die sich eine als Artenarmes Frischgrünland (GMA) genutzte Fläche anschließt. Im nordwestlichen Bereich der Grünfläche verläuft der Zufahrtsweg (OVU) zur benachbarten Bebauung und an der Zufahrt befindet sich ein bewachsener Feldsteinhaufen mit Grünschnittabfällen. Im nördlichen Bereich ist die Fahrspur des Zufahrtsweges (OVU) zur Grünfläche zu erkennen, die sich jedoch in südlicher Richtung in der Grünfläche verläuft.

Nördlich der Bebauung und östlich des Zufahrtsweges befindet sich ein Artenreicher Zierrasen (PEG), der durch eine Hecke (PHZ) geteilt ist. Auf der südlichen Fläche sind wenige Einzelbäume (Platane, Eiche, Lebensbaum) vorzufinden. Die nördliche Fläche hat einen parkähnlichen Charakter. Auf ihr wachsen einheimische Gehölze wie Esche, Buche, Apfel und Ziergehölze. An der Esche, die an der Einfahrt wächst, ist eine weitere Liegeschaukel befestigt. Zwischen den Gehölzen sind weitere Liegeschaukeln sowie Skulpturen anzutreffen.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich Artenarmes Frischgrünland (GMA). Im nordöstlichen Bereich steht ein nicht mehr genutztes Feuerwehrhaus (OBS). An der östlichen Seite des Feuerwehrhauses wachsen eine Baumgruppe (PWX) aus Ahorn, Schwarzem Holunder und Pflaume sowie ein einzeln stehender, jüngerer Ahorn. Im Westen schließt an das Feuerwehrhaus Artenreicher Zierrasen (PEG) an.

Innerhalb des Plangebietes sind die beiden Eschen an der Einfahrt nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der junge Ahorn nordöstlich des Plangebietes und der Süßkirschbaum östlich des Wohnhauses sind nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt. Demnach sind das Entfernen, die Zerstörung, die Beschädigung im Wurzel, Stamm- und Kronenbereich oder Veränderung der typischen Erscheinungsform verboten.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet **Tabelle 3**, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Tabelle 3: Naturschutzfachliche Wertstufen

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich) liegenden Biotope bewertet (**Tabelle 4, Karte 1 im Anhang**). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 4: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert, BWB = besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop, § 20 = nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschütztes Biotop, § 18 = nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützter Baum)

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	4	3/2	§ 18	4,0
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1		Baumschutzsatzung Gemeinde Kalkhorst	1
5.4.2	SET	Laichkraut- und Wasserrosen-Schwimblattflur	4	2	§ 20	4
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland				0,5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1			1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1			1
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen	-			0,4
13.3.1	PEG	Artenreicher Zierrasen	1		BWB	0,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0,3
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-			0,4
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	-			0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt	-			0,1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	-			0
14.11.1	OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1			1

Innerhalb des Plangebietes wurden je zwei geschützte **Ältere Einzelbäume (BBA, Gemeine Esche)** und **Jüngere Einzelbäume (BBJ, Ahorn, Süßkirsche)** aufgenommen. Die kartierten Eschen haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,7 m und sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ahorn hat einen Stammdurchmesser von ca. 0,3 m und der Kirschbaum einen Stammdurchmesser von ca. 0,4 m. Beide Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß Baumschutzsatzung vom 04.06.2013 der Gemeinde Kalkhorst durchzuführen. Eingriffe im Wurzelbereich sind zu vermeiden.

Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes nicht geschützte **Jüngere Einzelbäume (BBJ)** wie Linden, Apfelbäume, Buchen, Esche, Eiche, Kirsche, Platanen, sowie Ziergehölze anzutreffen.

Das vorhandene Kleingewässer wurde aufgrund seiner Vegetation als **Laichkraut- und Wasserrosen- Schwimmblattflur (SET)** kartiert. Es befindet sich inmitten eines Hausgartens, der auch für therapeutische Zwecke genutzt wird. Dieses Kleingewässer ist nach § 20 NatSchAG M-V ein geschütztes Biotop. Aufgrund der Lage im anthropogen genutzten Raum wird ein unterer Kompensationswert von **4** verwendet.

Die angrenzenden Grünflächen südlich der Bebauung und östlich der Ortslage wurden als **Artenarmes Frischgrünland (GMA)** aufgenommen. Die Einzäunung, eine vegetationslose Stelle (Standort der Tränke), Kuhfladen sowie vorhandene Silageballen am Rand der Fläche lassen eine zeitweise Nutzung als Weide bzw. Mahdfläche annehmen. Die Flächen sind durch die Lage in einem anthropogen überformten Raum geprägt. Sie werden zum einen von vorhandener Bebauung und angrenzender Landstraße sowie durch intensiv genutzte Ackerfläche begrenzt. Daher wird ein unterer Kompensationswert von **0,5** angesetzt.

Das **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)** wächst nahe eines nicht mehr genutzten Feuerwehrhauses sowie angrenzend an die Landstraße und eine Grünlandfläche. Es besteht aus jüngeren Obst- und Laubgehölzen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen wird ein unterer Kompensationswert von **1** verwendet.

Das **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** ist ein Brombeergebüsch. Anthropogenen Vorbelastungen sind durch die im Westen und Norden vorhandene Bebauung sowie durch das östlich und südlich angrenzende Grünland gegeben. Daher wird ein unterer Kompensationswert von **1** verwendet.

Die **Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ)** gehören zur vorhandenen Bebauung. Es sind einreihige Hecken, die regelmäßig geschnitten werden. Sie grenzen den Hausgarten am östlichen Rand zur benachbarten Grünfläche ab und teilen eine Grünfläche, die sich zwischen der Landstraße und der Bebauung befindet. Aufgrund der Lage im anthropogen beeinflussten Bereich wird ein unterer Kompensationswert von **1** verwendet.

Die einreihige Siedlungshecke, die sich im westlichen Bereich des Plangebietes erstreckt und überwiegend aus Ziergehölzen besteht, wurde als **Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen (PHW)** aufgenommen. Aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Raum und der wenig vorkommenden heimischen Gehölzen wird ein Kompensationswert von **0,4** angesetzt.

Die Vegetation des Hausgartens und der Grünflächen, die sich zwischen der Landstraße und der Bebauung befinden, ist als **Artenreicher Zierrasen (PEG)** kartiert worden. Aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Raum wird ein Kompensationswert von **0,4** angesetzt.

Nordwestlich des Plangebietes ist angrenzend zur benachbarten Bebauung ein **Artenarmer Zierrasen (PER)** kartiert worden. Er wird durch eine regelmäßige Mahd charakterisiert. Aufgrund der Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich zwischen vorhandener Bebauung und deren Zufahrtsweg sowie der relativen Artenarmut wird ein Kompensationswert von **0,3** verwendet.

Die als **Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)** kartierten Bereiche umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung auch einen Anteil unversiegelter Bereiche. Deshalb wird ein Kompensationswert von **0,2** zugeordnet.

Für die **unversiegelten bzw. teilversiegelten Wirtschaftswege (OVU)** wird ein Kompensationswert von **0,1** angesetzt.

Für die **versiegelten Verkehrsflächen (OVW)** wird ein Kompensationswert von **0** verwendet.

Für die **Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)** wird ein unterer Kompensationswert von 1 angesetzt.

5.4.3. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Die Größe des gesamten Untersuchungsgebietes beträgt rund 8.200 m². Die Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet werden in **Tabelle 5** dargestellt.

Tabelle 5: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotoptypen	Fläche [m²]
<i>Baugrundstück 1 (Flurstück 81/2)</i>	2.159,76
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	2.022,02
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	16,09
Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt (OVU)	58,00
Artenarmer Zierrasen (PER)	50,91
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	12,73
<i>Baugrundstück 2 (Flurstück 80)</i>	4.107,04
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	627,29
Wirtschaftsweg versiegelt (OVW)	363,79
Artenreicher Zierrasen (PEG)	2.332,48
Ziergarten (PGZ)	642,46
Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW)	88,03
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	52,99
Älterer Einzelbaum (BBA)	2 Stück

Biotopptypen	Fläche [m²]
Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	18 Stück
<i>Baugrundstück 3 (Flurstück 79)</i>	1.949,78
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	1.081,38
Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)	78,02
Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt (OVU)	6,32
Artenreicher Zierrasen (PEG)	635,57
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	14,76
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	133,74
Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	1 Stück

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird ein Versiegelungsgrad von 40% angenommen (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Hauptgebäude plus GRZ von 0,1 für den Anteil der Überschreitungen).

Um die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume (Eschen) innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht zu beeinträchtigen, wird ein ausreichender Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe eingehalten.

Für den Bau des Therapiehauses ist ein Kirschbaum zu fällen, der nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt ist. Der Eingriff wird über Kompensationspflanzungen ausgeglichen.

Sollten weitere unvermeidbare Eingriffe stattfinden, werden diese ebenfalls über Kompensationspflanzungen ausgeglichen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Herstellung der Bebauung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung als angemessen anzusehen.

Abgrenzung der Wirkzonen

Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird aufgrund des Umfangs und der zu erwarteten Wirkungen von 3 Grundstücken verzichtet. Durch die Vorprägung des Gebietes und die vorhandenen Anlagen und Nutzungen werden sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die hochwertigen Biotopstrukturen im Anschluss ergeben. Zudem wird durch die Beanspruchung von Bauflächen, die im weiteren Sinne größere Lücken zwischen vorhandener Bebauung darstellen, eine Inanspruchnahme anderer wertvollerer Außenbereichsflächen verhindert.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Der überplante Bereich grenzt an bebaute und intensiv genutzte Flächen an und unterliegt selbst einer intensiven anthropogenen Nutzung. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Für Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Zur vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes wurde kein Freiraumbeeinträchtigungsgrad ermittelt, da auf Wirkzonen verzichtet wurde.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In der **Tabelle 6** sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsggrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m²])
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	805,54	0,5	0,5	0,75	604
Artenreicher Zierrasen (PEG)	858,61	0,5	0,5	0,75	644
Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW)	25,59	0,4	0,5	0,75	17
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	127,17	1	0,5	0,75	143
Artenreicher Zierrasen (PEG)	127,61	0,4	0,5	1	115
Ziergarten (PGZ)	205,08	0,4	0,5	1	185
Summe Versiegelung [m²]	2.149,61	Summe Versiegelung [m²] KFÄ			1.708

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Es wird davon ausgegangen, dass je Baugrundstück maximal 40 % der Fläche versiegelt werden. Somit ergibt sich für die 3 ausgewiesenen Baugrundstücke eine Maximalversiegelung von rund 2.150 m².

In die unversiegelten Flächen erfolgt kein Eingriff, sodass es zu keinem Funktionsverlust der vorhandenen Biotope kommt.

5.4.4. Gesamtbilanzierung

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen (Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4)

Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 1.708m² KFÄ (**Tabelle 7**).

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ [m ²]
Versiegelung	1.708
Biotopverlust durch Funktionsverlust	0
Beeinträchtigung in Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff	1.708

5.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Zur Kompensation der Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes auf den vorgesehenen und gesicherten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Gehölze auf einer Fläche von insgesamt 1.176 m², die 1.708 m² KFÄ entsprechen, gepflanzt (**Tabelle 8 und Abbildung 8**).

Tabelle 8: Externe Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensations- wert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m ²]
KM 1: Gehölzpflanzung Flurstück 80, Flur 2, Gemarkung Hohen Schönberg	432	2,00	0,60	518
KM 2: Gehölzpflanzung Flurstück 81/2, Flur 2 Gemarkung Hohen Schönberg	744	2,00	0,8	1.190
Summe externer Maßnahmen [m ²]	1.176	Summe externer Maßnahmen KFÄ [m ²]		1.708

Im südlichen Bereich des Flurstücks 80 der Flur 2 der Gemarkung Hohen Schönberg (KM 1, Flächen 1 und 2 in **Abbildung 8**), sowie im westlichen Bereich des Flurstücks 81/2 der Flur 2 der Gemarkung Hohen Schönberg (KM

2, Fläche 3 in **Abbildung 8**) werden einheimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt.

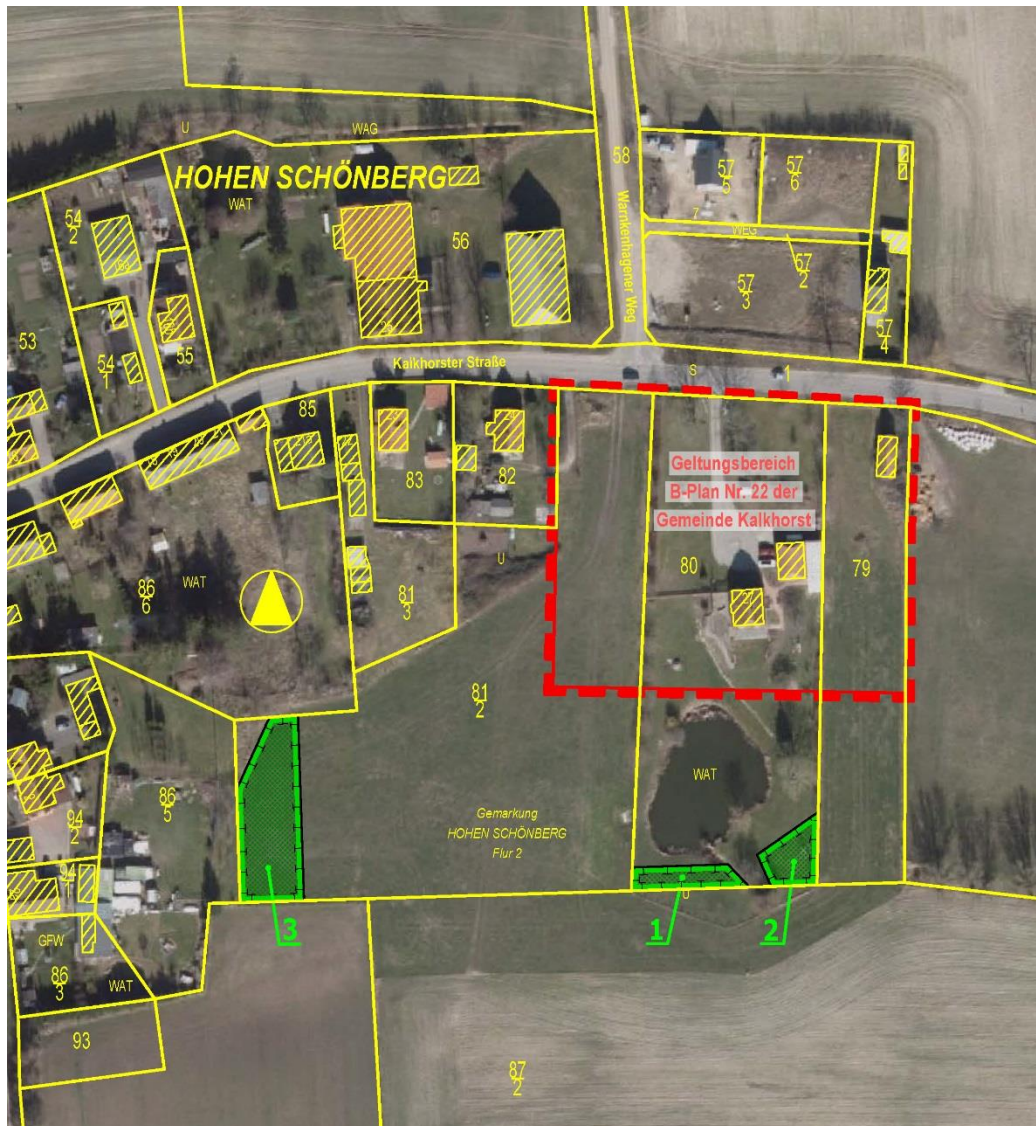


Abbildung 8: externe Kompensationsmaßnahmen (grüne Flächen 1, 2 und 3)

Mit den Maßnahmen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Für die Gehölzpflanzung werden unter Berücksichtigung der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 festgelegt. Bedingt durch die Lage am Siedlungsrand wird für die Kompensationsmaßnahme KM 2 ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,8 und für die Kompensationsmaßnahme KM 1 aufgrund der stärkeren anthropogenen Beeinträchtigung ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

5.6. Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

Durch das Vorhaben ergeben sich aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes durch vorhandenen Gebäude und Anlagen geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen entsprechen denen des betroffenen Bestandes. Nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff vollständig kompensiert (**Tabelle 9**).

Tabelle 9: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	
1.708 m ²	- externe Maßnahmen 1.708 m ²
Gesamtbilanz	
1.708 m ²	1.708 m ²

5.7. Anhang

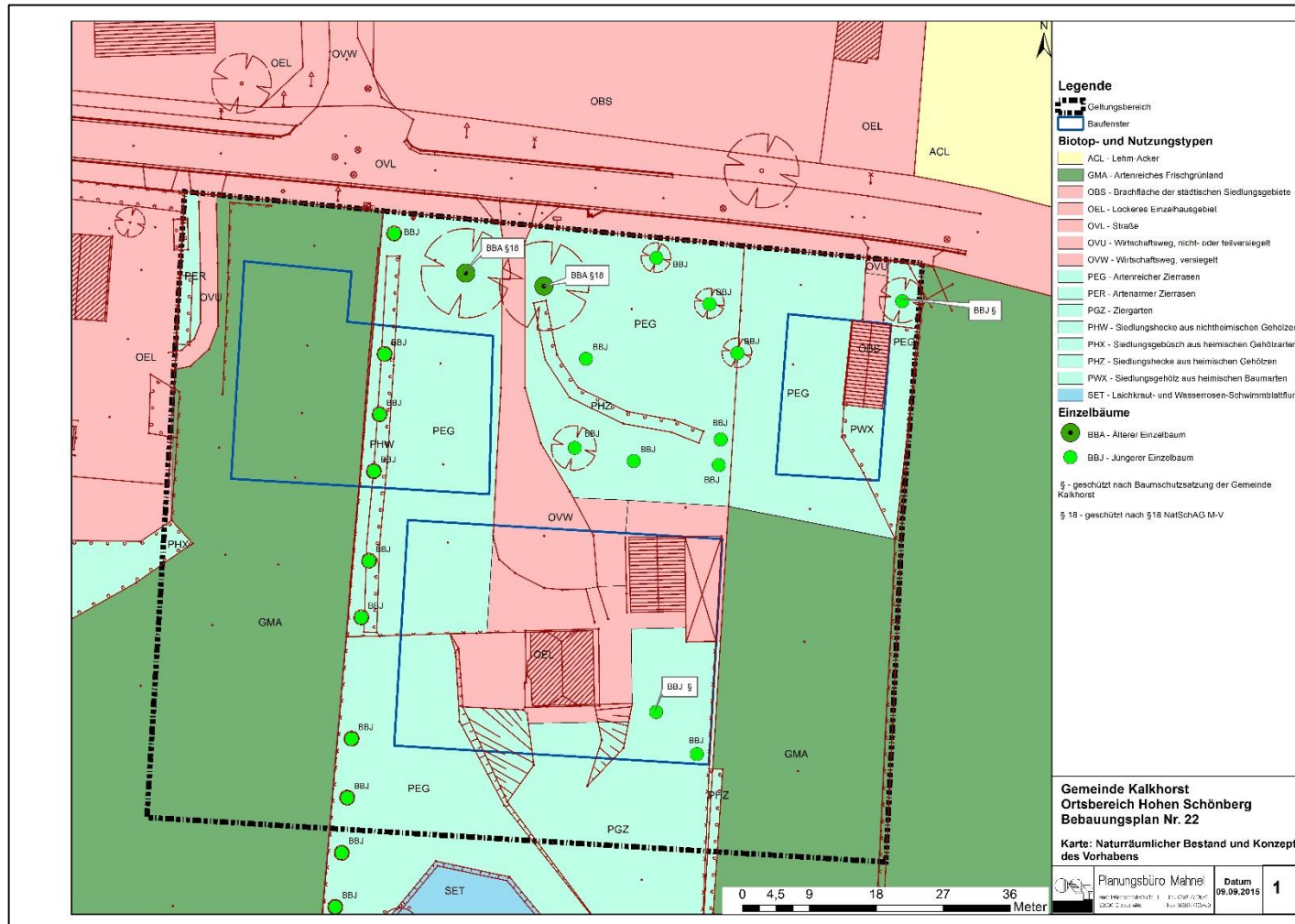


Abbildung 9: Karte 1: Naturräumlicher Bestand

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde, d.h. dass die landwirtschaftliche Nutzung und die Wohnnutzung weiter bestehen.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen ehemals bebauten Bereich mit vorhandener Bebauung handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen.

Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken würde.

8. Zusätzliche Angaben

8.1. Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Ein Artenschutz-Gutachten liegt nicht vor. Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen werden anhand der Biotopstrukturen im Plangebiet abgeschätzt. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung des Bebauungsplans wird dieses Vorgehen als ausreichend erachtet.

8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen,

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Aufgrund der zu erwartenden unerheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst sind keine Maßnahmen zum Schutz von Arten oder Habitaten vorgesehen.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr.22 entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete oder das LSG „Lenorenwald“.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt. Innerhalb des Plangebietes sind weitere Minimierungsmaßnahmen möglich. Die externen Kompensationsmaßnahmen decken den Bedarf an erforderlicher Ausgleichsfläche ab.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsbereich Hohen Schönberg wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Kalkhorst, den.....

(Siegel)

.....
Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kalkhorst durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de