

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/16/11016			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 22.11.2016 Verfasser: Carola Mertins			
7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Der Entwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB in Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt.

Berücksichtigt werden die Anforderungen an die Umweltbetrachtungen. Der Umweltbericht wird ergänzt und die Ausgleichs- und Ersatzregelung wird beachtet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bestimmt. Die Arrondierung der Ortslage wird im Einvernehmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vorgenommen. Eine Regelung für die Bestandsflächen wird nicht als erforderlich angesehen, so dass sich der Planänderungsbereich nur auf neu einbezogene Flächen bezieht. Der Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG bzw. auf Ausnahmegenehmigung für die Dunglege wird gestellt. Der Artenschutzfachbeitrag wird zum Bestandteil der Unterlagen. Auswirkungen auf andere Landwirte ergeben sich nicht, da der Grundstückseigentümer auch die Zielsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umzusetzen beabsichtigt. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden beachtet. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird auch durch Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Änderungsbereiches geregelt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:
Der Entwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes begrenzt,
nördlich: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich der Kalkhorster Straße,
östlich: durch den Forstweg,
südlich: durch Flächen für die Landwirtschaft,
westlich: durch Flächen für die Landwirtschaft

und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Teilflächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Planzeichnung

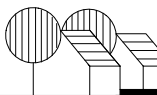
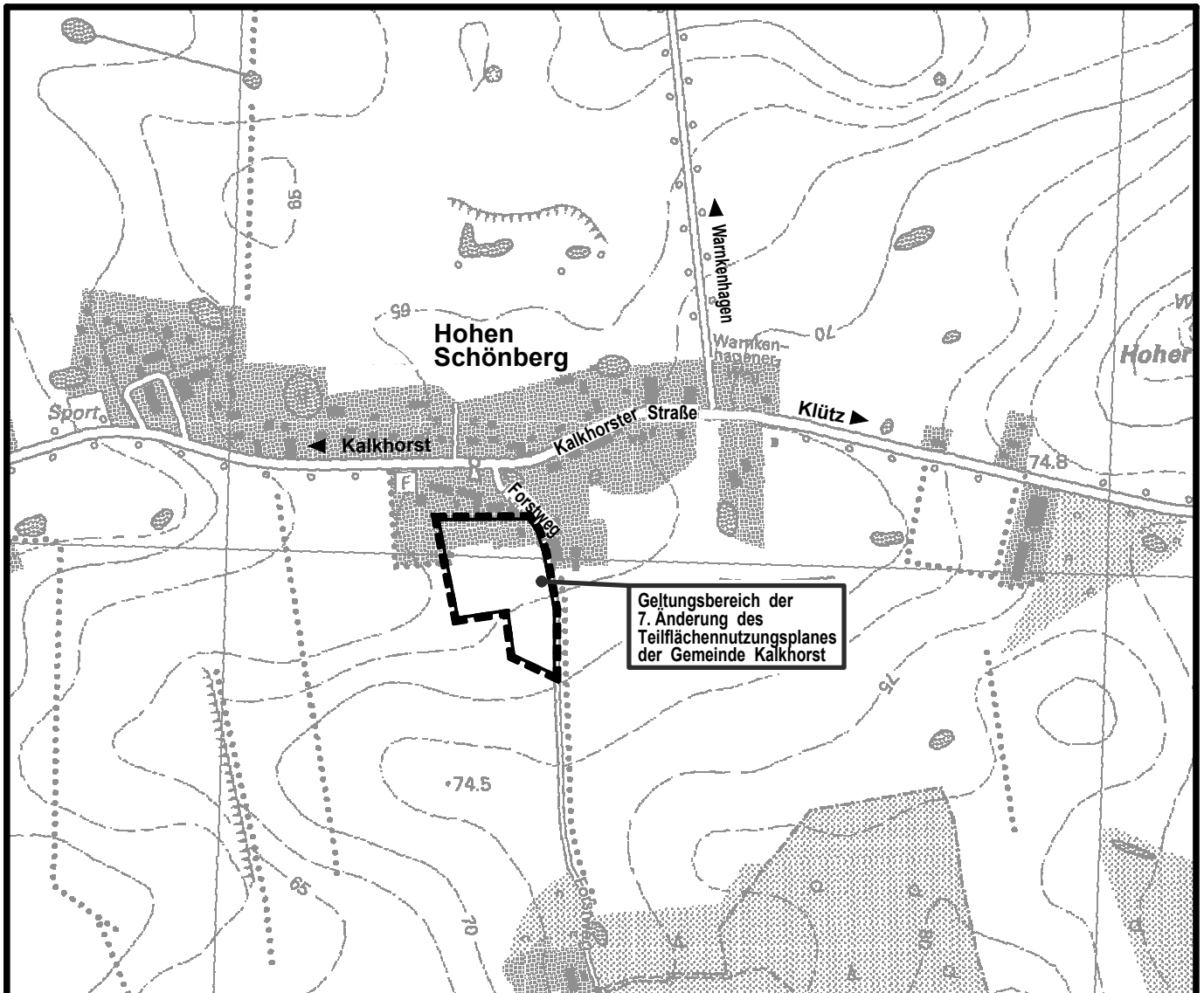
Begründung inklusive Umweltbericht

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

7. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KALKHORST

IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 24
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE
HOHEN SCHÖNBERG WESTLICH DES FORSTWEGES



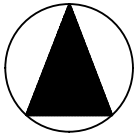
Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

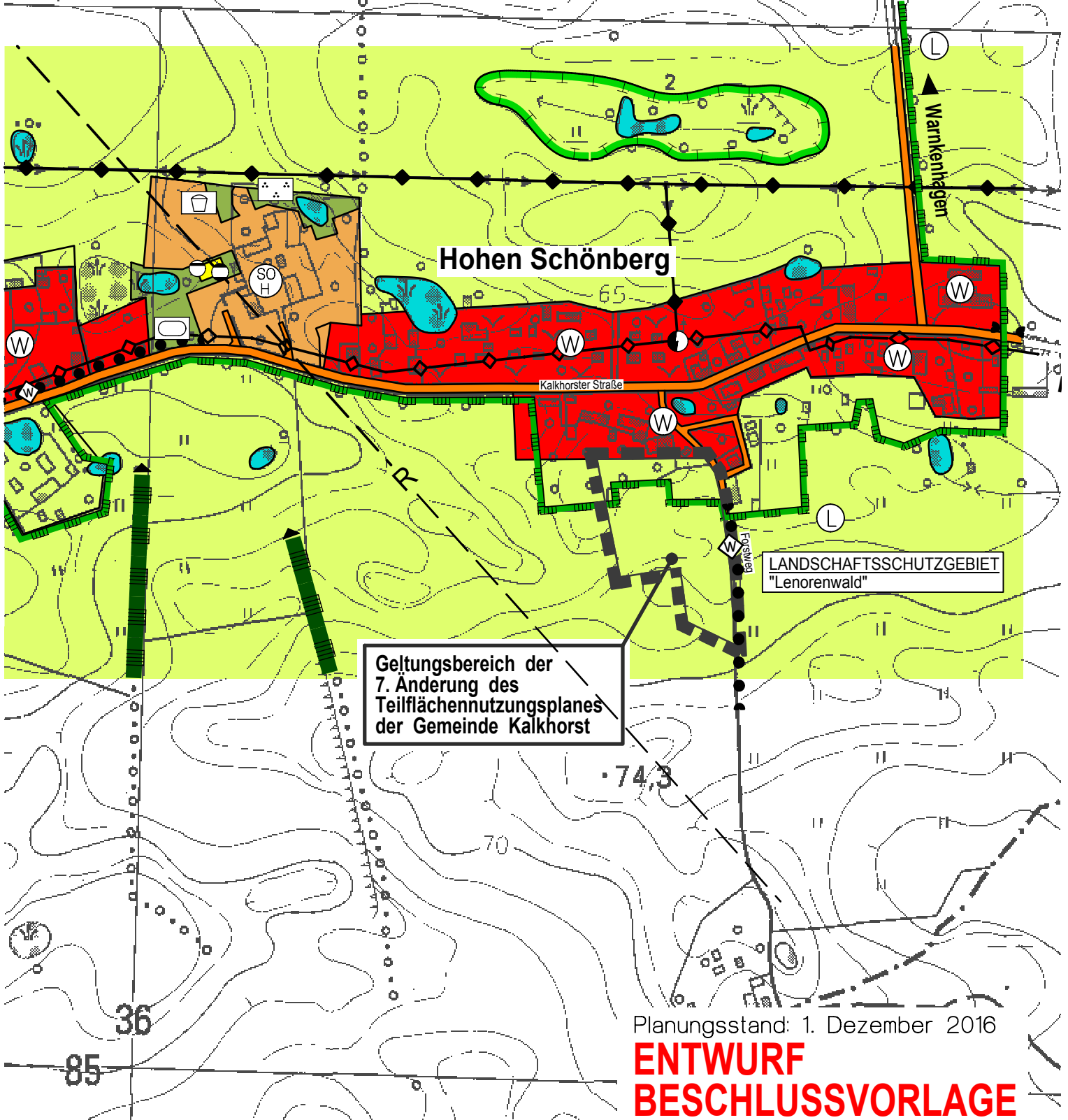
Planungsstand: 1. Dezember 2016

**ENTWURF
BESCHLUSSVORLAGE**

AUSZUG AUS DEM TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KALKHORST MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



M 1 : 5.000



Geltungsbereich der
7. Änderung des
Teilflächennutzungsplanes
der Gemeinde Kalkhorst

Planungsstand: 1. Dezember 2016

**ENTWURF
BESCHLUSSVORLAGE**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND
FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 (2) 3 BauGB)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege



Wanderweg

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD
(§ 5 (2) 9 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 5 (2) 10 BauGB, § 5 (4) 10 BauGB)



Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im
Sinne des Naturschutzrechts, L = Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

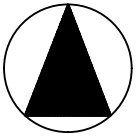


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung
des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst

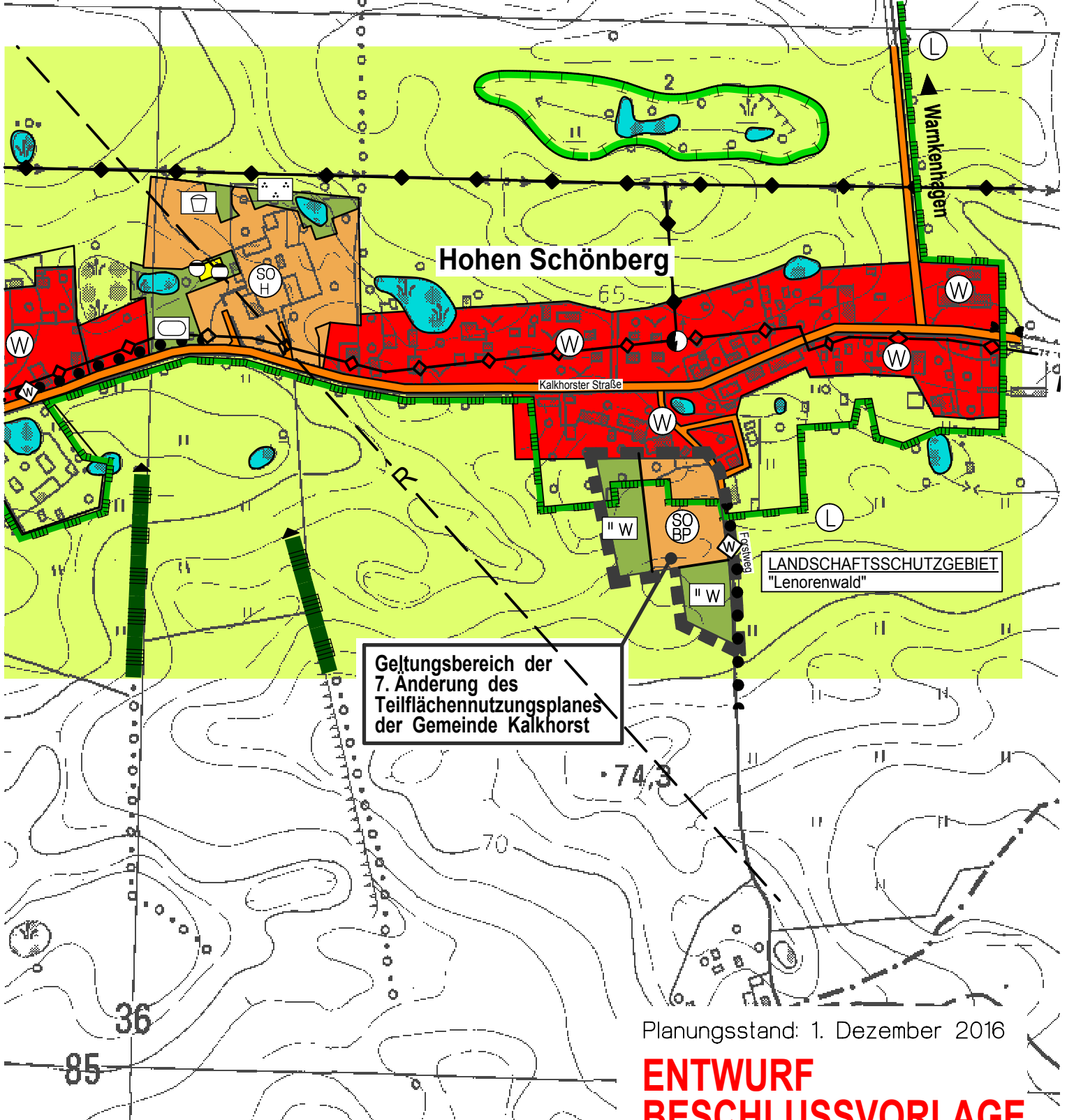


vermutlicher Verlauf der Richtfunkstrecke

TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN / 7. ÄNDERUNG MIT DARSTELLUNG DER ZUKÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG



M 1 : 5.000



Geltungsbereich der
7. Änderung des
Teilflächennutzungsplanes
der Gemeinde Kalkhorst

Planungsstand: 1. Dezember 2016

**ENTWURF
BESCHLUSSVORLAGE**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) 1 BauGB)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik (BP)

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 (2) 3 BauGB)

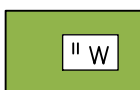


Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege



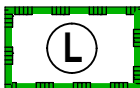
Wanderweg

GRÜNFLÄCHE (§ 5 (2) 5 BauGB)



Grünfläche, Weidefläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 (2) 10 BauGB, § 5 (4) 10 BauGB)



Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, L = Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst



vermutlicher Verlauf der Richtfunkstrecke

VERFAHRENSVERMERKE

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

Kalkhorst, den
(Siegel) , Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am die Variantenuntersuchung für den Standort beschlossen und für den Vorentwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Kalkhorst, den
(Siegel) , Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum mit dem Vorentwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt am ortsüblich erfolgt.

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 sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden.

Kalkhorst, den
(Siegel) , Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den
(Siegel) , Bürgermeister

7. Der Entwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Kalkhorst, den
(Siegel) , Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den
(Siegel)
, Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den
(Siegel)
, Bürgermeister

10. Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
, Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
, Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: bestätigt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
, Bürgermeister

13. Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
, Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt 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 (1) BauGB) hingewiesen worden.

Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung wirksam.

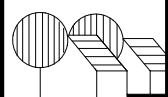
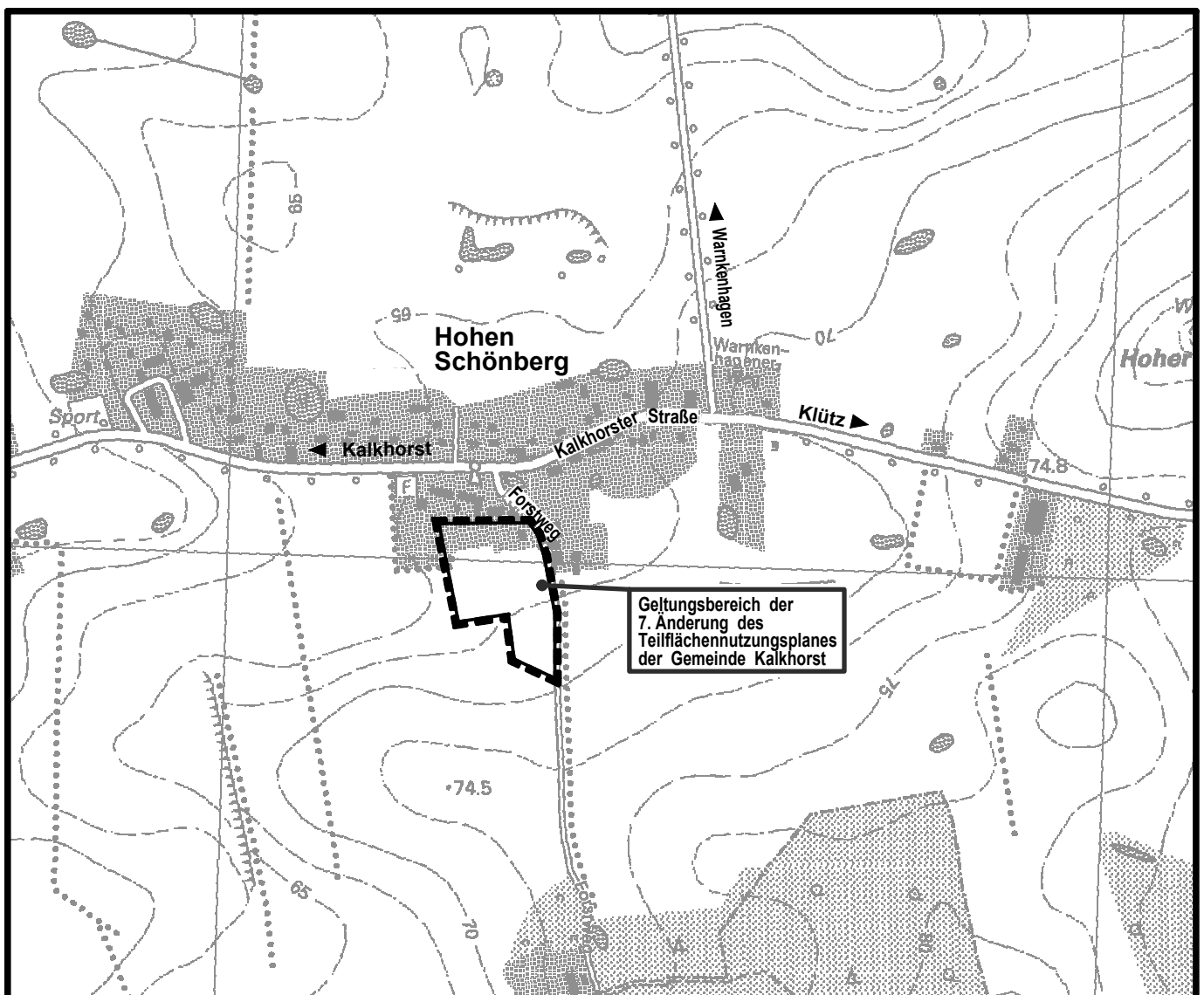
Kalkhorst, den
(Siegel)
, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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).

BEGRÜNDUNG ZUR 7. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KALKHORST

IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 24
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE
HOHEN SCHÖNBERG WESTLICH DES FORSTWEGES



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 1. Dezember 2016

**ENTWURF
BESCHLUSSVORLAGE**

B E G R Ü N D U N G

zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
3. Gründe für die Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	6
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)	8
4.5 Flächennutzungsplan	9
4.6 Landschaftsplan	9
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2 Naturräumlicher Bestand	12
6. Planungsziele	12
6.1 Planungsziele	12
6.2 Städtebauliches Konzept nach Variantenuntersuchung	13
6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	14
7. Inhalt der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Grünflächen	15

7.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
8.	Immissions- und Klimaschutz	15
9.	Verkehrliche Erschließung	16
10.	Ver- und Entsorgung	16
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	17
10.2	Oberflächenwasserbeseitigung	17
10.3	Brandschutz/ Löschwasser	17
10.4	Energieversorgung	17
10.5	Gasversorgung	17
10.6	Telekommunikation	18
10.7	Abfallentsorgung	18
11.	Flächenbilanz	18
12.	Auswirkungen der Planung	18
13.	Nachrichtliche Übernahmen	19
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	19
13.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	20
13.3	Belange der Bundeswehr	21
14.	Hinweise	21
14.1	Munitionsfunde	21
14.2	Artenschutzrechtliche Belange	21
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	22
1.	Anlass und Aufgabenstellung	22
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	22
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	23
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	23
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	27
5.1.1	Bewertungsmethodik	28
5.1.2	Vorbelastungen	29
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	30
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	42
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	42
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	43

7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges

7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	43
8.	Zusätzliche Angaben	43
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	43
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	44
9.	Zusammenfassung	44
TEIL 3 Ausfertigung		45
<hr/>		
1.	Beschluss über die Begründung	45
2.	Arbeitsvermerke	45

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 1.732 Einwohner (Stand: 31.12.2014/ Quelle: statistisches Landesamt M-V). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

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

Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Die Gemeinde nutzt die günstige territoriale Lage an der Ostsee, um neben der Landwirtschaft auch die Wohnfunktion und den Fremdenverkehr zu stärken.

Die landschaftlichen Vorzüge des Gebietes sollen bewahrt bleiben.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Hohen Schönberg und hat eine Größe von ca. 1,42 ha.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges und wird begrenzt:

- nördlich: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich der Kalkhorster Straße,
- östlich: durch den Forstweg,
- südlich: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- westlich: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst hinaus. Die Bereiche der Tierklinik, für die auf Ebene des Bebauungsplanes kein Regelungsbedarf besteht, werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes einbezogen, damit die Art der Nutzung entsprechend dargestellt wird. Sonst würde eine Fläche für die Landwirtschaft in einer Insellage dargestellt sein.



Abb. 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich; erstellt in www.gaia-mv.de, Zugriff am 22.11.2016

2.2 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst werden die wirksame Fassung des Teilflächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der damaligen Gemeinde Kalkhorst mit den entsprechenden wirksamen Änderungen des Flächennutzungsplanes genutzt.

2.3 Bestandteile der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst besteht aus

- der Planzeichnung und
- der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht.

In der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Teilflächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf werden Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange abgestimmt.

Die Planunterlagen werden im weiteren Verfahrensforgang zum Entwurf ergänzt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst bearbeitet.

3. Gründe für die Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt private Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Vorbereitung von Flächen westlich des Forstweges in Hohen Schönberg vorzunehmen.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der vorhandenen Tierklinik mit Kranken- und Behandlungsstall mit Paddocks sowie eine Bewegungshalle für Pferde.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde vorzunehmen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Für die Gemeinde Kalkhorst entstehen keine Kosten.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Es ist auf das LEP vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016, abzustellen. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zum Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Datum vom 17.08.2016 erstellt worden.

Vorbehaltsgebiet Tourismus: *"In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen*

raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen." (LREP: 61).

Die Ziele des Vorhabens stehen den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns nicht entgegen.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahr 2011.

- Der Bereich Hohen Schönberg befindet sich im Tourismusschwerpunktraum sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Pferdesport und -zucht wird als förderungswürdiger Bereich der Landwirtschaft angesehen (RREP WM: 84).
- Die Neuausweisung von Sonderbaufläche soll in Anbindung an die bebauten Ortslage erfolgen. Vor diesem Hintergrund entspricht die Planung den Programmsätzen 4.1 (5-7) RREP WM.

Siedlungsentwicklung

"Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen." (RREP WM: 55).

In der Variantenuntersuchung wurde aufgezeigt, dass einerseits keine ausreichenden innerörtlichen Baulandreserven vorhanden sind, die dem Vorhaben entsprechen. Andererseits hat das Vorhaben besondere Standortanforderungen, die eine Flächennutzung nahe der Pferdeklinik erfordern. Deshalb ist eine Flächennutzung außerhalb vorhandener Siedlungsflächen notwendig.

In Bezug auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, entspricht das Vorhaben dem übergeordneten Ziel, die gewerblichen Bauflächen auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten.

"Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden [...] werden." (RREP WM: 55). In der Variantenuntersuchung werden unterschiedliche Bebauungsvarianten analysiert. Die favorisierte Variante 3 berücksichtigt die Aspekte der umweltverträglichen Siedlungsentwicklung.

"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." (RREP WM: 56). Da sich das Vorhaben an den vorhandenen Hof, einschließlich einer vorhandenen Hofzufahrt, anschließt und alle weiteren infrastrukturellen Anschlüsse vorhanden sind, wird diesem übergeordneten Ziel Rechnung getragen.

Das Vorhaben unterstützt die Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.

- heutige potentielle Vegetation: Subatlantischer Buchenmischwald
- Bodenpotential Endmoräne, Lehme, Tieflehme, sickerwasserbestimmt
- komplexe Bewertung des Bodenpotentials hoch bis sehr hoch
- mittlerer Jahresniederschlag liegt bei 575-600 mm
- Bewertung des Wasserpotentials: Grundwasserneubildung: mittleres Potential, nutzbares Grundwasserdargebot: mittlere Bedeutung
- Keine Rastgebietsfunktion
- Bewertung des Lebensraumpotentials: östlich des Forstweges: mittel-hoch und sich weiter südlich und östlich anschließend hoch – sehr hoch (bis zum Lenorenwald)
- Landschaftsbildpotential: gering bis mittel; südlich des Plangebietes im Bereich des Lenorenwaldes: hoch- sehr hoch
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- Südlich des Vorhabengebietes: unzerschnittene landschaftliche Freiräume mit hoher Bewertung und Schwerpunktbereich zur Sicherung und Erhaltung ökologischer Funktionen: in Bezug auf die Freiraumstruktur sind Freiräume mit hoher - sehr hoher Bedeutung zu sichern

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland und der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland / Klützer Winkel.

Schutzwürdigkeit und Ziele im Bereich des Plangebietes:

- Boden: im Bereich hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit
- Landschaftsbild: Plangebiet liegt im Bereich hohe - sehr hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Plangebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung
- Ziele der Raumentwicklung: südlich des Plangebietes beginnen Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur (hohe Funktionsbewertung) sowie ein landschaftlicher Freiraum mit sehr hoher Bedeutung (siehe Abb. 2).



Abb. 2: Bewertung des landschaftlichen Freiraums im Plangebiet; Quelle: LUNG-Kartenportal www.gaia-mv.de; mit eigener Bearbeitung

Die im GLRP als bedeutsam herausgestellten Schutzgüter Boden und Mensch (Landschaftsbild und Erholungsfunktion) werden im Umweltbericht unter Gliederungspunkt 5.2 im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen geprüft. Ansonsten steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des GLRP Westmecklenburg.

4.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst ist die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.6 Landschaftsplan

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

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines internationalen Schutzgebietes.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lenorenwald (siehe Abb. 3).

Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Mit dem Schutzzweck der Bewahrung von Vielfalt, Eigenart und

Schönheit des Landschaftsbildes, ist in Bezug auf das LSG Lenorenwald auch die Sicherung der landschaftsgebundenen Erholungsvorsorge relevant. Landschaftsschutzgebiete verbieten Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (siehe BNatSchG § 26).

In einer Stellungnahme empfahl die zuständige untere Naturschutzbehörde die Prüfung von Standortalternativen außerhalb des LSG. Dies erfolgte im Rahmen einer Variantenuntersuchung (siehe Anlage - Variantenuntersuchung). Diese ergab, dass die möglichen Alternativstandorte, die sich auf Ackerflächen befinden, unter anderem nicht den Ansprüchen an die geplante Nutzung entsprechen. Somit wird weiterhin das Plangebiet innerhalb des LSG in Betracht gezogen.

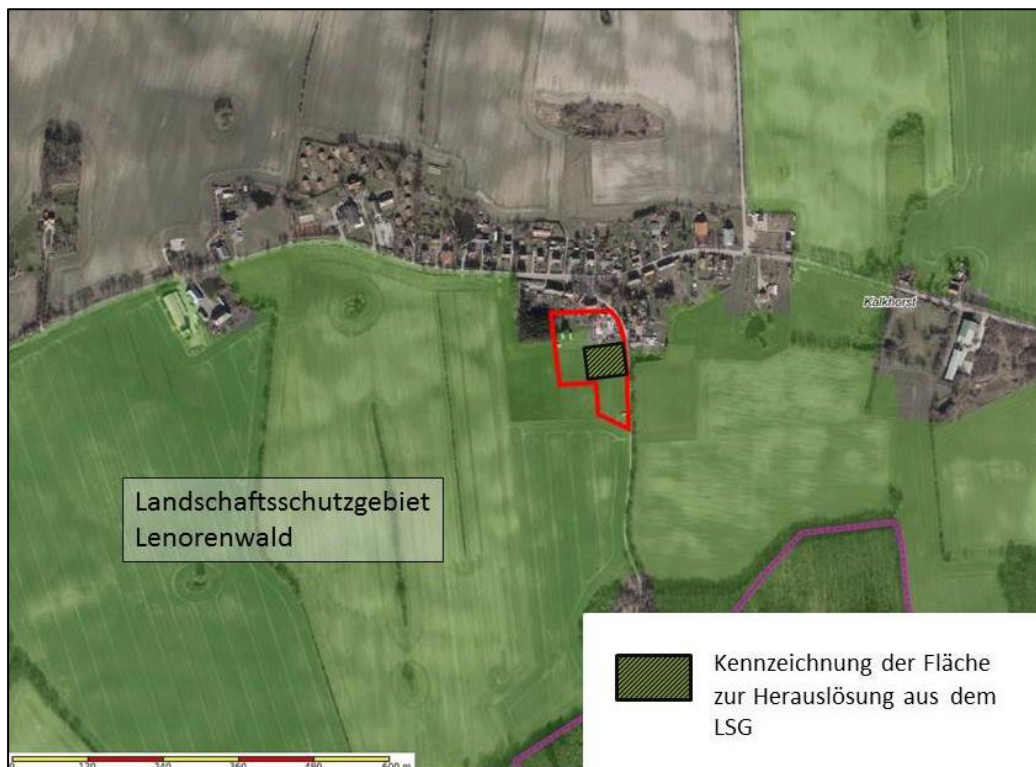


Abb. 3: Darstellung der Abgrenzung des LSG Lenorenwald und des Plangebungsbereiches; Quelle: LUNG-Kartenportal www.gaia-mv.de; mit eigener Bearbeitung

Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass der Schutzzweck des LSG nicht beeinträchtigt wird. In der Variantenuntersuchung wird durch das Aufzeigen unterschiedlicher Bebauungsvarianten erörtert, welche Bebauungsvariante unter naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten verträglich ist. Daraus ist der vorliegende Plangebungsbereich hervorgegangen, der einerseits den Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers entspricht und andererseits durch eine kompakte und zurückhaltende Bauweise die Schutzzwecke des LSG Lenorenwald berücksichtigt. Auf dieser Grundlage werden ein Herauslösungsantrag für den Bereich des Gebäudekomplexes sowie ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Bereich der Dunglege bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Herauslösung aus dem LSG ist die Voraussetzung für die Genehmigung der Flächen.

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereichs befinden sich gesetzlich geschützte Feldhecken (siehe Teil II/ 4.)

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 7. Änderung Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst befinden sich im nördlichen Bereich Einzelbäume, die nach § 18 NatSchAG M-V und die gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 (Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst) geschützt sind.

Zwei Pflaumenbäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützt sind, müssen gerodet werden. Die Bilanzierung des Ausgleichs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Teil II 5.4).

Schutzzone

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 und der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes liegt südlich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges.

In der bebauten Ortslage Hohen Schönberg bildet die "Kalkhorster Straße" die Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung. Die Ortslage ist von Westen aus Richtung Kalkhorst und von Osten aus Richtung Klütz über das Straßennetz erreichbar (Landesstraße L 01).

Die bestehende Tierarztpraxis mit Tierklinik, für die mit der Bauleitplanung auch eine Erweiterungsmöglichkeit vorbereitet werden soll, befindet sich nördlich des Plangebietes und südlich der Kalkhorster Straße. Das Plangebiet schließt direkt daran südlich an. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich Bebauung, die dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung dient. Ebenso befindet sich nordöstlich Wohnbebauung. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich nach Einschätzung der Gemeinde um eine Gemengelage, die durch Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt wird.

Die "Kalkhorster Straße" und der "Forstweg" sind beidseitig von eingeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss gesäumt.

Der "Forstweg" zweigt von der "Kalkhorster Straße" in südlicher Richtung ab und ist als befestigte Straße ausgeführt.

Das Gelände der Tierarztpraxis mit Tierklinik und das südlich anschließende Gelände sind über eine Ein-/ Ausfahrt am "Forstweg" verkehrlich angebunden.

Das Plangebiet wird derzeit als intensiv genutztes Grünland, welches beweidet oder gemäht wird, genutzt. Im Süden dieser Fläche ist ein Futterplatz mit Strohballen vorhanden. Die Beweidung erfolgt derzeit auch mit einigen Rindern.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Weihnachtsbaumplantage. Weiterhin befinden sich nördlich des Plangebiets Zelte, die als Unterstellplatz und Heulager genutzt werden; angrenzend befindet sich eine Koppel für die Pferde.

Die bisherigen Zielsetzungen des Teilflächennutzungsplanes für den Plangeltungsbereiches der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes beinhalten Flächen für Landwirtschaft.

Die Flächen liegen im Außenbereich und beurteilen sich nach § 35 BauGB.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Der Plangeltungsbereich der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird im Norden durch vorhandene Bebauung der Ortslage Hohen Schönberg, im Osten durch den Forstweg, an den sich nordöstlich die vorhandene Bebauung der Ortslage Hohen Schönberg anschließt, sowie östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, begrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nordwestlich befindet sich eine Weihnachtsbaumplantage, die im Süden und Westen von einer Feldhecke gesäumt ist.

Die oben genannten Feldhecken, befinden sich außerhalb des Plangebietes und sind gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Das Plangebiet des Teilflächennutzungsplanes umfasst im nördlichen Bereich die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung südlich der Kalkhorster Straße sowie vorhandene Bebauung westlich des Forstweges. Der südliche Teilbereich des Plangeltungsbereiches des Teilflächennutzungsplanes wird als Intensivgrünland genutzt.

Innerhalb des Plangebietes des Teilflächennutzungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches befinden sich Einzelbäume, die nach § 18 NatSchAG M-V und die gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 (Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst) geschützt sind.

Zwei Pflaumenbäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützt sind, müssen gerodet werden. Die Bilanzierung des Ausgleichs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Teil II 5.4).

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für einen Pensionspferdestall mit Paddocks und einer Bewegungshalle.

Die vorhandene Pferdeklinik ist Teil der Tierarztpraxis und liegt auf dem Hof bzw. Grundstück an den sich das Plangebiet im Süden angliedert. Die im Land Mecklenburg-Vorpommern einmalige Pferdeklinik (nächste Standorte in Berlin

und Hamburg) hat einen über das Land hinausgehenden Kundenkreis. Die Schwerpunkte liegen in der orthopädischen und gynäkologischen Behandlung der Pferde. Ziel der Erweiterung ist es, die Behandlungs- und Unterbringungsqualität zu verbessern und so den Standort der Klinik zu stärken. Dies soll zum einen über die Schaffung von zusätzlichen Boxen für die Pferde geschehen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Aktuell gibt es 16 Boxplätze auf dem Hof. Durch den geplanten Kranken- Behandlungsstall, der ausschließlich für Klinikpferde vorgesehen ist, können diese erweitert werden, so dass 24 Boxen im Plangebiet neu errichtet werden können.

Außerdem sollen Paddocks am geplanten Kranken-Behandlungsstall die Unterbringungsqualität der Pferde verbessern. Da sich die Pferde meistens nach der Behandlung kaum bewegen können, haben sie dennoch einen komfortablen Stellplatz unter freiem Himmel. Die geplante Bewegungshalle dient der physiotherapeutischen Behandlung. Hier können die Pferde unabhängig vom Wetter und der Jahreszeit bewegt werden, was entscheidend für die Regeneration der Tiere ist. Die Bewegungshalle verursacht, im Vergleich zum Stall, keinen Lärm und Geruch.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Geltungsbereich wird Auswirkungen auf den wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst haben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist im Parallelverfahren zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes vorzunehmen.

6.2 Städtebauliches Konzept nach Variantenuntersuchung

Von Seiten der Behandlung der Pferde sollen mit den baulichen Anlagen entsprechende Anforderungen erfüllt werden. Diese sind nachfolgend aufgeführt, da diese von wichtigem Belang für das städtebauliche Konzept sind. Die Tiere werden in der Regel nach der Behandlung, unter Narkose stehend, in den Stall geführt. Daher ist es wichtig, dass Praxis und Stall nahe beieinander liegen.

Kurze Wege: Auch das Heu- und Futterlager, das sich auf dem Hof befindet, sollte aus logistischen Gründen nicht weit vom Stall entfernt sein. Das gilt auch für die Nutzung der medizinischen Geräte. Bei einer Lage des Stalls außerhalb des Hofgeländes müssten die medizinischen Geräte für die Untersuchungen zu den wechselnden Orten transportiert werden. Die medizinischen Geräte werden jedoch durchgängig in der Praxis benötigt. Auch die Weide sollte sich in der Nähe befinden, weil die beweglichen Pferde zweimal täglich zur Weide geführt werden.

Die Pferde im Stall werden nachts personell überwacht. Bei einem Standort außerhalb des Hofes müsste eine zweite Sicherheitskraft eingestellt werden.

Für die geplante Erweiterung wurde eine Variantenuntersuchung mit Betrachtung verschiedener Standortalternativen vorgenommen. Insbesondere ist die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Lenorenwald" zu beachten. Betrachtet werden hier der Standort des Plangebietes sowie zwei Alternativstandorte nördlich der Ortslage Hohen Schönberg. Im Ergebnis erwies sich das Plangebiet als am günstigsten.

Für die weitergehende Planung mit dem Bebauungsplan Nr. 24 wurden zur Stellung der Gebäude innerhalb des Plangebietes verschiedene Varianten betrachtet (sh. Variantenuntersuchung). Die hiernach als am günstigsten ermittelte Variante wurde für die Festsetzungen auf Ebene des

Bebauungsplanes zu Grunde gelegt; ebenso spiegeln die Darstellungen der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes dieses Ergebnis wider. Ausführlich dazu: "Variantenuntersuchung - Standortalternativen für den Bebauungsplan Nr. 24 bzw. für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges".

6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen in unmittelbarer Angrenzung an die Ortslage Hohen Schönberg in eine Baugebietsfläche und in Grünflächen planungsrechtlich vorbereitet.

Diese Entwicklung entspricht nicht den Zielsetzungen des Gesetzgebers in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.

Die Gemeinde hat sich mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen auseinandergesetzt. Die Flächeninanspruchnahme wird auf Grund des städtebaulichen Konzeptes, der geplanten Nutzung und deren Nutzungsbedingungen begründet. Auf die Standortuntersuchung verschiedener Alternativen wird verwiesen.

Alternativen, bei denen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, können von der Gemeinde für die Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgeführt werden; ebenso sind geeignete Innenbereichsflächen für die Planung bzw. für das Projekt nicht vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass lediglich Flächen des Grundstückseigentümers berührt werden. Somit ergibt sich nicht das Erfordernis eines finanziellen Ausgleichs an Dritte. Sofern Flächen für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch zu nehmen sind, erfolgt hier eine Regelung.

7. Inhalt der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst hinaus. Die Bereiche der Tierklinik, für die auf Ebene des Bebauungsplanes kein Regelungsbedarf besteht, werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes einbezogen, damit die Art der Nutzung entsprechend dargestellt wird. Sonst würde eine Fläche für die Landwirtschaft in einer Insellage dargestellt sein. Die Darstellung erfolgt teilweise als sonstiges Sondergebiet Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weidefläche".

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Plangebiet, die für eine Bebauung vorgesehen ist, befindet sich unmittelbar im Anschluss an das bebaute Gebiet der Ortslage. Diese Fläche ist

gemäß dem städtebaulichen Konzept als sonstiges Sondergebiet Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Die konkreten zulässigen Nutzungen innerhalb dieses sonstigen Sondergebietes werden mittels Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes formuliert.

7.2 Grünflächen

Die Flächen im Plangebiet, die für die Beweidung vorgesehen sind, befinden sich unmittelbar im östlichen und im südlichen Geltungsbereich. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind diese Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weidefläche" dargestellt. Sie dienen als Weide für die Tiere der Tierklinik und für weitere Tiere.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden dem städtebaulichen Konzept entsprechende textliche Festsetzungen getroffen, wie bspw. zu Unterständen/ Futterstände, 1 Dunglege.

7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Darstellung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

8. Immissions- und Klimaschutz

Immissionsschutz

Auf Grund der geplanten Erweiterung der Tierklinik sind keine Erhöhungen des Verkehrslärms oder des gewerblichen Lärms zu erwarten, die Maßnahmen zum Schutz der Umgebung zur Folge haben.

Ein geeigneter Standort für die Dunglege, die maßgeblich für die Gerüche ist, wurde im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 geprüft und festgelegt. Die Lage der Dunglege im Südwesten des Plangebietes wurde so gewählt und die Nutzung so vorgesehen, dass keine Beeinträchtigungen von Anwohnern erfolgen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen. Jedwede Auswirkungen durch Gerüche sind auf das Minimum zu reduzieren. Bei den Betrachtungen wird nach derzeitigem Kenntnisstand unter Bezug auf die Lage der Stallanlagen und deren Zugänge davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen durch Gerüche entstehen.

Der Kranken- und Behandlungsstall hat, in Bezug auf eine Geruchsbelästigung, ebenfalls keine Auswirkungen.

Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc..

Eine mögliche Festsetzung besteht auf Ebene des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 24 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.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

9. Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebiets

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes südlich der Ortslage Hohen Schönberg für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Landesstraße L 01 von Osten aus Richtung Klütz und von Westen aus Richtung Kalkhorst.

Das Straßennetz ist bereits vorhanden.

Innerörtlich ist das Plangebiet direkt an den Forstweg angebunden. Für die Ein-/Ausfahrt zum Plangebiet wird die bestehende Ein-/Ausfahrt zur bestehenden Tierarztpraxis mit Tierklinik weiterhin genutzt. Darüber hinaus werden keine weiteren Ein-/Ausfahrten errichtet. Die Schaffung weiterer Zufahrten entlang des Forstweges ist nicht zulässig.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet ebenfalls über das vorhandene Straßennetz wie vorbeschrieben; ebenso über das Rad- und Wanderwegenetz der Region. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Pferdeklinik vorrangig per Kfz angefahren wird.

Der angrenzende Forstweg ist ein offizieller Reitweg und soll laut Landschaftsplan Kalkhorst zum Rad- und Wanderweg entwickelt werden.

Interne Erschließung

Innerhalb des Plangebietes sind die verschiedenen Nutzungen über private Wege auf dem Privatgrundstück zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Da es sich um eine Erweiterungsfläche der bestehenden Tierarztpraxis mit Tierklinik handelt, wird der Bedarf an Stellplätzen und Garagen bereits im bestehenden Bereich nördlich des Plangebiets gedeckt. Im Plangebiet sollen somit keine Stellplätze und Garagen errichtet werden.

10. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Angrenzung an die vorhandene Ortslage und der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung auch für das Plangebiet gewährleistet werden kann. Die Flächen des Plangebietes sollen in das vorhandene Netz der Infrastrukturanlagen eingebunden werden.

Im Zuge des Planverfahrens wurde geprüft, welche Maßnahmen für die öffentliche Ver- und Entsorgung erforderlich sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechende Festsetzungen vorzunehmen, wenn

erforderlich. Der Einsatz regenerativer Energien ist nach den gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen.

10.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Für die geplanten Nutzungen ist ein Anschluss an das Wasser- und Abwassersystem nicht erforderlich. Die Flächen sind für eine Abwasserentsorgung und Wasserversorgung nicht vorgesehen.

10.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig für die notwendige Bewässerung des Bodens der Bewegungshalle genutzt werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser wird auf der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche versickert. Die dort bereits vorhandene Versickerungs-/ Verdunstungsmulde wird für die Versickerung des Oberflächenwassers genutzt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden genauere Angaben zum Entwässerungskonzept gemacht.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

10.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Zweckverband Grevesmühlen kann Trinkwasser nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten zu Löschwasserzwecken absichern. Derzeit gibt es keinen Hydranten, der diesen Bereich abdeckt.

Gemäß Löschwasserbedarfsermittlung für die Gemeinde Kalkhorst nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW wird die Löschwasserversorgung von 48 m³/h für den Forstweg über das offene Gewässer an der Kalkhorster Straße Nr. 15 gesichert. Der im Norden des Plangebietes, zwischen Forstweg und Kalkhorster Straße gelegene Teich soll für die Löschwasserbereitstellung des Plangeltungsbereiches genutzt werden.

10.4 Energieversorgung

Die Modalitäten für den Anschluss des Plangebietes an das Energieversorgungsnetz sind unabhängig vom Planverfahren zu regeln.

10.5 Gasversorgung

Die HanseWerk AG teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 04.08.2016 mit, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich des Unternehmens vorhanden sind.

Das Unternehmen GDMcom teilte in seiner Stellungnahme vom 22.08.2016 mit, dass das Vorhaben keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen berührt.

10.6 Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 01.09.2016 mit, dass sich in den Randzonen des Planbereiches Telekommunikationslinien befinden. Der mitgeteilte Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 24 übernommen.

10.7 Abfallentsorgung

Der Abfallwirtschaftsbetrieb teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit, dass keine Bedenken bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher unmittelbar vom Forstweg aus. Das Plangebiet wird nicht befahren.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,42 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Baugebiete		7.281
Sonstiges Sondergebiet Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik	7.281	
Grünflächen		6.965
Weideflächen, priv.	6.965	
Fläche des Geltungsbereiches		14.246 m² ≈ 1,42 ha

Die Flächenermittlung erfolgte auf Basis des Vorentwurfes, welcher auf dem Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst basiert. Der Teilflächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.

12. Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen im Außenbereich, die sich im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage befinden, beplant. Die Standortwahl wurde in einer Variantenuntersuchung begründet. Nur die dort betrachtete Fläche A kann den Nutzungsanforderungen an die Erweiterung der Tierklinik gerecht werden. Die weiteren in Betracht gezogenen Flächen sind dafür nicht geeignet.

Zur Stellung der Gebäude innerhalb des Plangebietes wurden weiterhin ebenfalls verschiedene Varianten betrachtet (sh. Variantenuntersuchung). Die hiernach als am günstigsten ermittelte Variante wurde für das Planverfahren zu Grunde gelegt.

Für einen Teilbereich des Plangebietes ist die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen. Erforderliche Vorabstimmungen wurden auch im Zuge der Variantenuntersuchung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg geführt. In Bezug auf Tiere und Pflanzen sind keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes Lenorenwald zu erwarten.

Die Fläche des Plangebietes ist bereits als intensives Grünland, welches beweidet oder gemäht wird, genutzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Errichtung von baulichen Anlagen auf dieser Fläche ermöglicht. Durch die Realisierung der Planung werden Bodenversiegelungen vorgenommen.

Bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, aus deren Schlussfolgerungen erforderliche und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben verändert, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Eine geringfügige Erhöhung von Verkehrsströmen und Lärmemissionen wird erwartet, die als unerheblich zu bewerten sind.

Die Lage der Dunglege ist so zu wählen und die Nutzung ist so vorzusehen, dass keine Beeinträchtigungen von Anwohnern erfolgen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen. Eine Festsetzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Der Standort der Tierarztpraxis wird gestärkt.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Es sind im Plangebiet keine Baudenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG MV gesetzlich geschützt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse

besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV), Gem. § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern teilte in seiner Stellungnahme vom 08.08.2016 mit, dass für den Bereich des Vorhabens nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplante Maßnahme berührt werden bekannt sind und/ oder ernsthaft anzunehmen sind. Anhand der mitgeteilten Karte des Landesamtes lässt sich nicht ablesen, in welchem Bereich das Plangebiet liegt. Um erneute Stellungnahme wurde gebeten. Zum Zeitpunkt der Abwägung lag diesbezüglich keine Stellungnahme vor.

13.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage des von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

13.3 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Die Bundeswehr teilte mit, dass keine Einwände bestehen, sofern eine Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschritten wird. Bei einer Überschreitung der Bauhöhe von über 10,00 m ist das Bundesamt vor Erteilung der Baugenehmigung erneut zu beteiligen.

14. Hinweise

14.1 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet 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.

14.2 Artenschutzrechtliche Belange

Es wurden Brutvögel, Reptilien und Amphibien auf der Vorhabenfläche erfasst. Dabei wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Brutvogel-, Amphibien- oder Reptilienarten festgestellt. Auf der Fläche befinden sich auch keine Gewässer, die als potenzielle Vermehrungshabitate von Bedeutung sein könnten. Für Amphibien- und Reptilienarten sind Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Erschließungsarbeiten notwendig. Dies wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 24 geregelt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Anlage den Planunterlagen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beigelegt.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Der Umweltbericht für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Umweltbericht des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst.

Von einer Generalisierung des Umweltberichts im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird abgesehen. Im Vergleich zum Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 24 reichen die Flächen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans nördlich in die Bestandsflächen der Tierklinik hinein. Diese Bestandsflächen werden somit nicht im Umweltbericht des B-Planes untersucht. Bei den Bestandsflächen handelt es sich um Hofflächen und Nebengelände, zum Beispiel eine Garage und eine Hofzufahrt, die ausschließlich der betrieblichen Nutzung dienen. Die Ziele des Vorhabens fokussieren sich auf die Nutzung des geplanten Gebäudekomplexes. Die Zugänge zum Kranken- und Behandlungsstall bzw. zur Bewegungshalle erfolgen über die nördliche Giebelseite und die Traufseite des Kranken- und Behandlungsstalls auf der Westseite, wodurch der bestehende Zufahrts- und Wegbestand im nordöstlichen Bereich des Plangebietes in die Nutzung einbezogen werden kann. Durch das geplante Vorhaben ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Bestandsflächen verstärkt wird. Dabei sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Integration von Bestandsflächen in die geplante Nutzung kann der Eingriff minimiert werden, da im Vorfeld Flächenverbrauch und die Frequentierung von Flächen minimiert werden. Für die übrigen Flächen gelten die Ausführungen des Umweltberichts des Bebauungsplans Nr. 24 gleichermaßen.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung des Bebauungsplans ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichts ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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

Zielsetzung des Bebauungsplans der Gemeinde Kalkhorst ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Kranken- und Behandlungsstall mit Paddocks sowie eine Bewegungshalle zu schaffen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Ortslage Hohen Schönberg, westlich des Forstweges.

Das Plangebiet ist naturräumlich der Landschaftszone Ostseeküstenland und der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland mit der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen. Das Plangebiet ist umgeben von Bebauung sowie Acker- und Weideflächen.

Ein Teilbereich im Nordosten des Plangebietes befindet sich auf dem Hof der Tierklinik. Dort befinden sich eine Hofauffahrt sowie einzelne Gartengehölze. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus dem Hof zugehörigen Weideflächen. Der Bau des Stalls und der Bewegungshalle soll auf den Weideflächen erfolgen.

Die vorhandene Hofzufahrt wird für die Erschließung des Gebäudes genutzt.

Die Geländehöhe nimmt unregelmäßig von West nach Ost von 65 m und 67,5 m. ü. HN zu.

Deshalb ist voraussichtlich mit geländeausgleichenden Maßnahmen im Bereich der Bebauung zu rechnen.

Der Großteil des Plangeltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald. Es wird angestrebt den für die Bebauung genutzten Bereich aus dem LSG herauszulösen und für den Bereich einer geplanten Dunglege eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu erwirken (siehe Gliederungspunkt 4).

Detaillierte Planungsziele enthält die Begründung unter dem Gliederungspunkt 4 im Teil 1 der Begründung.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind in der Begründung unter dem Gliederungspunkt 4 darlegt. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.

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 unter dem Abschnitt „5. 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 MV beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung der Europäischen Union. Etwa 1 km südlich vom Plangebiet entfernt, befindet sich das FFH-Gebiet Lenorenwald (DE 2031-301), das sich vor allem über das Waldgebiet des Lenorenwaldes erstreckt.

Nordwestlich vom Plangebiet, etwa 3,6 km entfernt, liegt das FFH Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See" (DE 2031-301) und etwa 4 km nordöstlich beginnt das SPA-Gebiet Wismarbucht und Salzhaff (DE 1934-401). Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum FFH-Gebiet können Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges

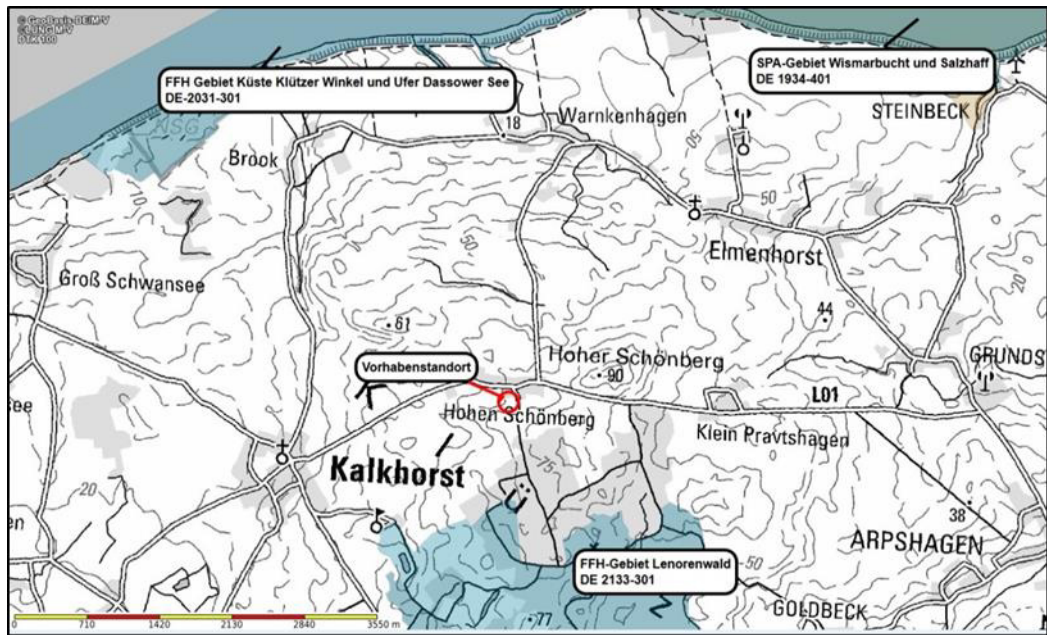


Abb. 4: Europäische Schutzgebiete in der Umgebung des Vorhabenstandortes; Quelle: www.gaia-mv.de (LUNG M-V), 13.05.2016, mit eigener Bearbeitung

Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lenorenwald.

"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.

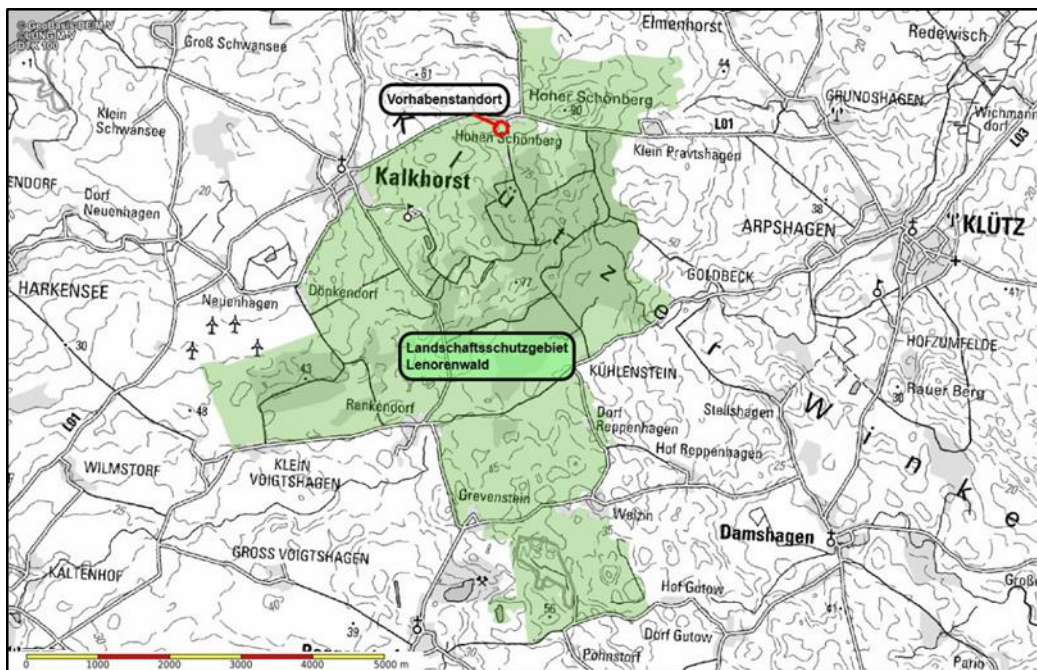


Abb. 5: Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald mit dem Vorhabenstandort; Quelle: www.gaia-mv.de (LUNG M-V), 13.05.2016, mit eigener Bearbeitung

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). Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Waldgebietes im Bereich von Acker- und Weideland.

Die untere Naturschutzbehörde Nordwestmecklenburg teilte am 11.03.2016 in einer Stellungnahme mit, dass aufgrund der Lage des Plangebietes Alternativstandorte zu prüfen sind, die nicht oder nur minimal das LSG in Anspruch nehmen. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung (siehe Anlage - Variantenuntersuchung) wurden zwei Alternativstandorte nördlich der Ortslage

außerhalb des LSG geprüft. Diese haben jedoch den Nutzungsanforderungen nicht Stand gehalten. Die Entfernung zwischen Pferdeklinik und Kranken- und Behandlungsstall wäre für die teilweise narkotisierten Pferde zu hoch. Ein erhöhter logistischer und personeller Aufwand werden durch die räumliche Trennung von Pferdeklinik und Kranken- und Behandlungsstall vom Vorhabenträger ebenso kritisch gesehen.

Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass der Schutzzweck des LSG nicht beeinträchtigt wird. In der Variantenuntersuchung wird durch das Aufzeigen unterschiedlicher Bauungsvarianten erörtert, welche Bauungsvariante unter naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten verträglich ist. Daraus ist der vorliegende Plangeltungsbereich hervorgegangen, der einerseits den Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers entspricht und andererseits durch eine kompakte und zurückhaltende Bauweise die Schutzzwecke des LSG Lenorenwald berücksichtigt (siehe Abb. 6). Auf dieser Grundlage werden ein Herauslösungsantrag für den Bereich des Gebäudekomplexes sowie ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Bereich der Dunglege bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen ermittelt und bewertet (Gliederungspunkt 5.2). Später im Verfahren wird der Eingriff bilanziert. Ausgleichsmaßnahmen werden eingriffsnah geplant (Gliederungspunkt 5.4, 5.5).



Abb. 6: Darstellung der Abgrenzung des LSG Lenorenwald und des Plangeltungsbereichs; Quelle: LUNG-Kartenportal www.gaia-mv.de; mit eigener Bearbeitung

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In der Nähe des Plangebietes befinden sich naturnahe Feldhecken, die unter den gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V fallen. Eine Hecke umgrenzt die angrenzende ehemalige Weihnachtsbaumplantage im Nordwesten und eine weitere Hecke ist das östliche Begleitgrün des Forstweges. Zudem liegen nördlich und nordöstlich vom Plangebiet zwei

stehende Kleingewässer. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Biotope werden unter Gliederungspunkt 5.2 untersucht und bewertet (siehe Abb. 7).

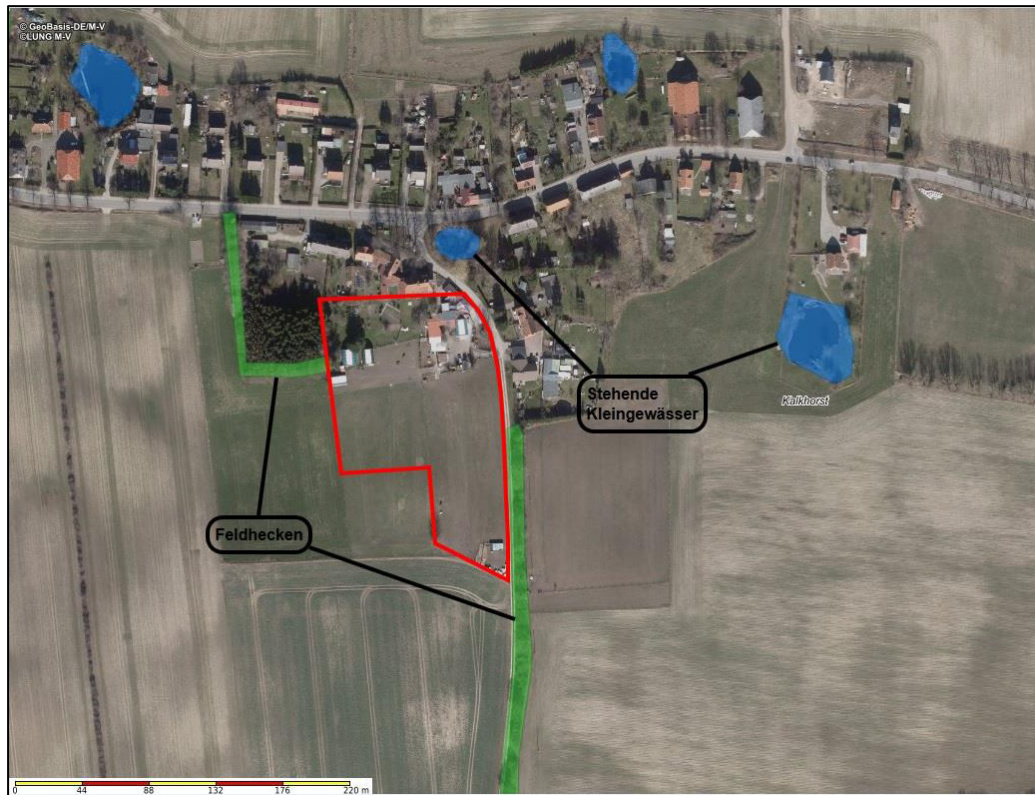


Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V am Plangeltungsbereich; Quelle: LUNG-Kartenportal www.gaia-mv.de; Zugriff: 28.06.2016, mit eigener Bearbeitung

Weitere Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Auswirkungen auf geschützte Bäume werden im weiteren Planverfahren überprüft.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur faunistischen Erfassung und Bewertung des Plangebietes wurde erstellt und wird als Anlage den Planunterlagen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beigelegt. Im Rahmen des Gutachtens wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gesichtet.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt,

Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde zur Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange erstellt und wird den Planunterlagen der verbindlichen Bauleitplanung beigelegt. Untersuchte relevante Tierartengruppen sind Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/ effiziente Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die unter a) bis d) genannten Umweltaspekte/Schutzgüter sind allgemein Gegenstand der Bestandserfassung.

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.

5.1.1 Bewertungsmethodik

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 vorgesehene

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

Der Zustand des Bodens ist durch landwirtschaftliche Tätigkeit anthropogen beeinflusst (z.B. durch Verdichtung und Düngung) und somit verändert. Dies beeinträchtigt beispielsweise auch die Qualität des Sickerwassers.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	<p>Es handelt sich um ein dörflich geprägtes Privatgrundstück, das bisher als Tierklinik und für landwirtschaftliche Zwecke als Weideland und Intensivgrünland genutzt wird. Somit ist das Plangebiet für die Erholungsnutzung nicht nutzbar. Im RREP WM (2011) liegt der Bereich Hohen Schönberg im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismus.</p> <p>Die Pferdeklinik kann durch den Bau die bisher 16 vorhandenen Boxplätze auf 24 Boxplätze aufstocken. Die Boxplätze werden sich dann ausschließlich im geplanten Kranken- und Behandlungsstall befinden.</p> <p>Das Plangebiet hat, als Kulturlandschaft im LSG, eine landschaftsästhetische Bedeutung.</p> <p>Der angrenzende Forstweg ist ein offizieller Reitweg und soll laut Landschaftsplan Kalkhorst zum Rad- und Wanderweg entwickelt werden.</p>	<p>Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 24 stimmen mit den Vorgaben zur Entwicklung von landwirtschaftlichem Gewerbe im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg sowie mit den Tourismuszielen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V überein. Die Pferdeklinik ist ein wichtiger Bestandteil der Entwicklung von Pferdezucht, -haltung und -sport. Sie ist die einzige Klinik ihrer Art in Nordostdeutschland und hat somit überregionale Bedeutung in Bezug auf die gesundheitliche Versorgung von Pferden.</p> <p>Auch die Ziele der Siedlungsentwicklung der übergeordneten Planung sind mit dem Vorhaben übereinstimmend. Die Erweiterung der Pferdeklinik trägt der Entwicklung von bereits ansässigem Gewerbe Rechnung. Bereits versiegelte Flächen, die für das Vorhaben genutzt werden können, sind in der Nähe der Pferdeklinik nicht vorhanden.</p> <p>Alternative Standorte wurden im Rahmen einer Variantenuntersuchung geprüft (siehe Anlage - Variantenuntersuchung). Im Ergebnis wären nur Alternativstandorte am Ortsrand auf Ackerfläche in Frage gekommen. Diese Standorte wurden geprüft und haben nicht den Nutzungsanforderungen (z.B. Entfernung zur Pferdeklinik) entsprochen. Die Bebauung von Ackerfläche wird ebenso kritisch gesehen.</p> <p>Nur die Fläche südlich der Pferdeklinik ist für dieses Vorhaben geeignet. Im Rahmen der</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Varianteuntersuchung wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten auf dieser Fläche geprüft. Bebauungsvariante 3 berücksichtigt am besten die Absichten des Vorhabenträgers und den Schutzzweck des LSG. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind, im Vergleich zu den anderen Bebauungsvarianten, geringer. Deshalb wird diese Variante als Grundlage für das Planverfahren genutzt.</p> <p>Diese Variante berücksichtigt auch die Arrondierung des Gebäudes an vorhandene Bebauung sowie die Einfügung des Gebäudes in tieferliegendes Gelände: Maßgeblicher Ausgangspunkt für die Betrachtung und Bewertung des Landschaftsbildes ist der Wander-, Rad- und Reitweg "Forstweg", der östlich an das Plangebiet angrenzt.</p> <p>Die Größe der Bewegungshalle wird etwa 1.030 m² und die Traufhöhe wird ca. 6,50 m betragen. Die Lage der Bewegungshalle wurde in der Variantenuntersuchung maßgeblich bestimmt.</p> <p>Die Größe des westlich angrenzenden Kranken- und Behandlungsstalls beträgt etwa 511 m² bei einer Traufhöhe von max. 4,50 m. Bei der Bebauungsvariante 3 beträgt die Entfernung zwischen der östlichen Gebäudekante und dem Forstweg ca. 30 m. Unter Ausnutzung des kuppigen Geländes wird das Gebäude mindestens 1 m tiefer liegen im Vergleich zur Geländeoberkante des Forstweges.</p> <p>Dadurch wird der Zerschneidung von Landschaft entgegenwirkt und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Die Flächen werden seit über 5 Jahren als Dauergrünland genutzt, sodass gemäß dem Gesetz zur Erhaltung von Dauergrünland im Land Mecklenburg-Vorpommern eine Umwandlung in eine ackerbauliche Nutzung untersagt ist.</p> <p><u>Dunglege:</u> Die Dunglege wird als Teil der landwirtschaftlichen Nutzung und Bestandteil der Kulturlandschaft angesehen.</p> <p>Es wurden verschiedene Lagemöglichkeiten für die Dunglege geprüft. Eine Variante ist, die Dunglege an den geplanten Gebäudekomplex anzugliedern bzw. in dessen unmittelbarer Nähe zu bauen. So würden sich die geplanten baulichen Anlagen auf einen Standort konzentrieren, was die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert. Nachteilig ist, dass durch die Nähe von Wohnbebauung mit Geruchsbelästigung zu rechnen ist.</p> <p>Die zweite Variante ist der vom Vorhabenträger vorgesehene Standort im Süden des Plangebietes neben dem Futterplatz. Hier liegen Stroh und Strohballen aus. Die Dunglege kann dort angegliedert werden, was den zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild vermindert. Vorteilhaft ist der Abstand zur Ortslage bzw. Wohnbebauung, wodurch Geruchsbelästigung und eine Beeinträchtigung der Nachbarn auch durch den optischen Störfaktor vermieden wird. Im Umfeld des Stalls bleibt zudem die Bewegungsfreiheit der Tiere erhalten und wird nicht durch die Dunglege versperrt. Die Problematik der Bodenverdichtung und dem</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			<p>verminderten Aufwuchs auf der Weidefläche, wenn diese zum Transport zur Dunglege überquert wird, lässt sich durch leichte Fahrzeuge reduzieren.</p> <p>Je nachdem, wie weit die Dunglege vom Wanderweg/Forstweg entfernt liegt, ist Geruch von dort aus wahrnehmbar. Durch Heckenpflanzungen an der Dunglege kann der vom Wanderweg aus sichtbare Bereich verschattet werden.</p> <p>Aus diesen Gründen wird die zweite Variante bevorzugt und als Standort für die Dunglege gewählt.</p> <p>Generell gilt es die Pferdeklinik so zu bewirtschaften, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, dazu gehört auch der sorgfältige Umgang mit Tierkadavern, was unabhängig von der Bauleitplanung geregelt werden sollte.</p> <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 sind.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>a2) bis a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt</p>	<p>erheblich</p>	<p>Landschaftszone Ostseeküstenland mit der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland / Klützer Winkel</p> <p>- Geringe Bedeutung der Weideflächen (Intensivgrünland auf Mineralstandorten)</p>	<p>Für das Vorhaben wird Intensivgrünland bebaut, was zu einem Lebens- und Freiraumverlust führt. Dadurch werden Vegetation beseitigt und Biotopstrukturen zerschnitten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		<p>- Hohe Bedeutung der nahe gelegenen naturnahen Feldhecken.</p> <p>Ergebnisse der faunistischen Erfassung und Bewertung des Plangebietes durch den Gutachter: Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gesichtet (siehe AFB; Anlage Unterlagen verbindliche Bauleitplanung).</p>	<p>Die umgebende Vegetation wird weiterhin durch Artenarmut geprägtes sowie intensiv bewirtschaftetes Grünland sein. Angesichts des geringen Biotopwerts sind erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.</p> <p>Die Dunglege wird auf intensiv bewirtschaftetem Grünland geplant.</p> <p>Hier ist ebenfalls nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu rechnen.</p> <p>In Bezug auf Tiere und Pflanzen sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des LSG Lenorenwald zu erwarten.</p> <p>Mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturnahen Feldhecken außerhalb des Plangebiets ist, aufgrund der Entfernung zur Bebauung, nicht zu rechnen. Der nördliche Teil der Hecke am Forstweg wird gegebenenfalls geringfügig beschattet. Die durch das Vorhaben geringfügige lokale Veränderung des Wasserhaushaltes wird sich voraussichtlich nicht negativ auf die geschützten Biotope auswirken.</p> <p>Innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.4) werden geeignete Maßnahmen festgelegt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das LSG durch die geplante Bebauung zu reduzieren.</p> <p>Aufgrund der Lage im LSG ist als Voraussetzung für die Genehmigung der Flächen ein Antrag zur Herauslösung aus dem LSG für das Gebäude zu stellen. Für den Bereich der Dunglege wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Die Anträge sind bei der Unteren</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Naturschutzbehörde zu stellen. Die Genehmigungen sind bis zum Ende des Planverfahrens abzuwarten.</p>
<p>a5) bis a6) Boden, Wasser</p>	<p>erheblich</p>	<p>- Bodengroßlandschaft der Grundmoränenplatten und lehmigen Endmoränen im Jungmoränengebiet Norddeutschlands, - Boden Kolluvisol (anthropogen geprägter Boden ohne natürlich gewachsene Bodenstrukturen) - dadurch entsprechend geringe Bedeutung des Bodens</p> <p>- Grundwasserflurabstand > 10 m, somit ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt - Wasserpotential als mittel – hoch bewertet (beinhaltet nutzbares Grundwasserpotential, Bewertung des Grundwasserneubildungspotentials, Bewertung des Oberflächenpotentials) (Quelle:</p>	<p>Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch Verdichtung und Versiegelung. Die Auswirkungen können als relativ gering bewertet werden, weil eine anthropogen geprägte Fläche überplant wird. Da sich die zu bebauende Fläche im LSG befindet, hat die Fläche eine besondere Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz. Deshalb ist als Voraussetzung für die Genehmigung der Flächen ein Antrag zur Herauslösung aus dem LSG für das Gebäude zu stellen. Für den Bereich der Dungele wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Die Anträge sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Genehmigungen sind bis zum Ende des Planverfahrens abzuwarten.</p> <p>Die Flächen werden seit über 5 Jahren als Dauergrünland genutzt, sodass gemäß dem Gesetz zur Erhaltung von Dauergrünland im Land Mecklenburg-Vorpommern eine Umwandlung in eine ackerbauliche Nutzung untersagt ist.</p> <p>Durch die Versiegelung des Bodens wird der Grundwasserhaushalt beeinflusst. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nur eine geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Zudem ist mit der Zunahme des Oberflächenabflusses zu rechnen. Eine ortsnahe Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung/ Versickerung</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		Landschaftsplan Kalkhorst Entwurf)	<p>von anfallendem Niederschlagswasser ist vorgesehen. Eine Einleitung in Oberflächengewässer ist nach aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen.</p> <p>Der Bau der Dunglege hat so zu erfolgen, dass Grundwasser und Boden vor einer möglichen vom Pferdemist ausgehenden Versickerung geschützt werden.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers bzw. des Schutzzweckes des LSG Lenorenwald zu erwarten.</p> <p>Durch die Nutzung der vorhandenen Hofzufahrt zur Erschließung des Gebäudes wird dem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen.</p> <p>Flächenversiegelungen werden innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.4) ermittelt und kompensiert.</p>
a7) bis a8) Luft, Klima	unerheblich	Das vorhandene Intensivgrünland hat keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung.	<p>Durch die Versiegelung sind eine stärkere Erwärmung und eine geringere Kaltluftentstehung zu erwarten. Diese sind 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	siehe a1) Der Plangeltungsbereich liegt fast vollständig im LSG Lenorenwald. Die Erhaltung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes ist gemäß Verordnung ein festgesetzter Schutzzweck des LSG.	<p>In einer Variantenuntersuchung wurden unterschiedliche Bauungsvarianten analysiert (siehe Anlage - Variantenuntersuchung), mit dem Ziel, die Bebauung so anzuordnen, dass ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vermieden wird.</p> <p>Das daraus entwickelte Plangebiet berücksichtigt eine</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		<p>Gemäß Landschaftsplan Kalkhorst weist das Landschaftsbild des Plangebietes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Der Landschaftsbildraum wird gemäß LUNG-Kartenportal www.umweltkarten.mv-regierung.de als gering – mittel bewertet.</p> <p>Südlich der Ortslage Hohen Schönberg beginnt ein Kernbereich landschaftlicher Freiräume mit hoher Bedeutung. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb dieses landschaftlichen Freiraums und fügt sich an das vorhandene Siedlungsgefüge an. Das Gelände der umgebenden Landschaft ist hügelig und abwechslungsreich durch Höhenunterschiede von bis zu 10 m. Das Plangebiet grenzt an einen Rad-, Wander- und Reitweg (Forstweg) an.</p>	<p>Arrondierung der Bebauung am vorhandenen Hof im südlichen Bereich der Ortslage, eine Einbettung des Gebäudes in niedriger Geländehöhe, eine kompakte Bebauung, eine zurückhaltende Bauweise (Dachneigung und Gebäudehöhe) sowie Anpflanzungen zur Eingrünung der Fassade. Dadurch werden erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Zerschneidung von Landschaft vermieden und der Eingriff wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen minimiert.</p> <p>Landschaftliche Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb des Siedlungsgefüges liegen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass das Landschaftsbild durch die Bebauung verändert, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt wird. Durch die Veränderung des Landschaftsbildes wird der Schutzzweck des LSG berührt.</p> <p>Deshalb wird für den Bereich des geplanten Gebäudes ein Antrag zur Herauslösung aus dem LSG gestellt. Für den Bereich der Dunglege wird eine Ausnahmegenehmigung im LSG beantragt. Die Genehmigungen sind bis zum Ende des Planverfahrens abzuwarten.</p>
<p>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Die geplante Bebauung liegt zwischen 1 – 4 km von Natura 2000 Gebieten entfernt.</p>	<p>Durch die Entfernung zu den Natura 2000 – Gebieten sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf diese Gebiete zu erwarten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>unerheblich</p>	<p>siehe a1) Auf dem Hof des Vorhabenträgers werden Pferde untergebracht (16 Boxen) und Rinder gehalten. Daher gehen bereits damit verbundene Geräusche und Gerüche vom Hof aus. Die Lage der Dunglege wird im Planverfahren geprüft und festgelegt. Bisher wird der Pferdemist am östlichen Ortsrand an der Kalkhorster Straße neben einem Privatgrundstück gelagert. Dadurch werden durch den Transport innerörtliche Verkehrsflächen frequentiert und Anwohner werden durch Geruch und Anblick des Pferdemistlagers gestört.</p>	<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Anzahl der Boxplätze steigt durch den Bau des Stalls von 16 auf 24 Boxplätze. Eine Steigerung von Lärm ist deshalb nur geringfügig zu erwarten und bewegt sich im Rahmen zumutbarer Geräusche im Siedlungsbereich. Die Lage der Dunglege ist so zu wählen und die Nutzung ist so vorzusehen, dass keine Beeinträchtigungen von Anwohnern erfolgen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen. Es ist vorgesehen, dass der Pferdemist nur auf privaten Flächen des Vorhabenträgers gelagert und transportiert wird. Dadurch werden keine anderen Grundstücke berührt und eine Frequentierung örtlicher Verkehrsflächen wird vermieden.</p>
<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p>Nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Unerheblich</p>	<p>-</p>	<p>Der Bau der Dunglege wird so erfolgen, dass Grundwasser und Boden vor einer möglichen vom Pferdemist ausgehenden Versickerung geschützt werden. Die Emissionen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	erheblich	Der Landschaftsplan Kalkhorst liegt mit dem Arbeitsstand Entwurf vor. Als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Nähe des Vorhabenstandortes ist die wegbegleitende Anpflanzung des Forstweges ausgewiesen.	Die Maßnahme zur Bepflanzung des Forstweges wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.4) betrachtet.
		Teilflächennutzungsplan: Der nördliche Bereich des Plangebietes grenzt an Wohnbauflächen an. Das Plangebiet liegt auf Flächen für die Landwirtschaft. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft durch den nördlichen Teil des Plangebietes.	Die Voraussetzung der Genehmigung der Flächen ist die Herauslösung aus dem LSG bzw. eine Ausnahmegenehmigung für den Bereich der Dunglege. Die Anträge sind bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Die Bescheide sind bis zum Verfahrensende abzuwarten. Im Parallelverfahren erfolgt die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Zusammenhang mit der Tierklinik.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Nicht betroffen	-	-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
<p>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet ist anthropogen bereits vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigten Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.</p>	<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. Die Variantenuntersuchung hat im Vorfeld die Planung des Vorhabens beeinflusst und erhebliche Auswirkungen vermieden. Eine Minimierung der Eingriffe erfolgt durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung 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 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburgs Pferdehaltung, -zucht und -sport zu fördern. Dazu gehört die gesundheitliche Versorgung der Tiere durch die in Nordostdeutschland einmalige Pferdeklinik. Deshalb wird für den Bereich des geplanten Gebäudes ein Antrag zur Herauslösung aus dem LSG gestellt. Für den Bereich der Dunglege wird eine Ausnahmegenehmigung im LSG beantragt. Die</p>

7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			Genehmigungen sind bis zum Ende des Planverfahrens abzuwarten.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand vom 14.11.2016 vor und ist der Begründung als Anlage beigelegt. Darin erfolgte eine Erfassung der durch das Vorhaben potentiell betroffenen Artgruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Weitere Artgruppen sind innerhalb des Plangebietes nicht relevant. Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten erfolgte zwischen Mai und Juli 2016.

Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

Es konnten insgesamt 13 **Brutvogelarten** erfasst werden, worin jedoch keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten enthalten sind. Es handelt sich um Arten des Siedlungsbereichs, welche überwiegend in Gebüsch/Gehölzen brüten. Diese Strukturen befinden sich ausschließlich außerhalb des Plangebietes und werden nicht beeinträchtigt.

Reptilien konnten nur als Einzelnachweise erfasst werden, was auf eine geringe Besiedlungsdichte schließen lässt. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten oder deren Habitatbestandteile wurden nicht erfasst.

Als Vorsorgemaßnahme wird festgesetzt:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Das Plangebiet besitzt potentiell eine Bedeutung für **Amphibien** als Migrationskorridor und Nahrungshabitat. Sechs Arten konnten verortet bzw. im Gelände festgestellt werden. Aufgrund der Erfahrung des Erfassers ist zusätzlich das Vorkommen von Wechselkröte und Kammmolch möglich. Potentielle Laichgewässer liegen jedoch nicht in unmittelbarer Nähe und die intensiv genutzten Grünländer besitzen keine besondere Habitateignung. Das Plangebiet besitzt somit nur eine untergeordnete Bedeutung für Amphibien.

Als Vorsorgemaßnahme wird festgesetzt:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

CEF-Maßnahmen oder Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst umfasst den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst, sowie nördlich an den Bebauungsplan Nr. 24 angrenzende Flächen mit vorhandener Bebauung.

Für die Flächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Für diese Flächen wird der Teilflächennutzungsplan lediglich an den baulichen Bestand angepasst.

Für den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 entstehenden Eingriff wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Eingriff von 4.854 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) kann vollständig ausgeglichen werden. Zur Kompensation des Eingriffs werden über festgesetzte externe Kompensationsmaßnahmen 3.600 m² KFÄ erbracht. Die verbleibenden 1.254 m² KFÄ werden über den Kauf von Ökopunkten aus der Landschaftszonen Ostseeküstenland kompensiert.

Zum Ausgleich für die Rodung der zwei Pflaumen erfolgen vier Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst (auf den Flurstücken 101 und 102 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Schönberg).

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 die Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben würden und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würden.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

In einer Variantenuntersuchung (siehe Anlage - Variantenuntersuchung) wurden im Vorfeld andere Planungsmöglichkeiten analysiert und ausgewertet. Alternative Standorte befinden sich auf Ackerfläche. Sie sind jedoch für eine tierfreundliche Nutzung ungeeignet, da sie zu weit von der Praxis bzw. den Behandlungsräumen entfernt liegen. Zudem ist die Nutzung von Ackerfläche kritisch zu sehen.

Innerhalb des Standortes südlich der Pferdeklunik wurden in der Variantenuntersuchung zudem unterschiedliche in Frage kommende Baufelder analysiert. Somit wurden alternative Planungsmöglichkeiten ausführlich geprüft. Die alternativen Planungsmöglichkeiten stehen der vorliegenden Planung in Bezug auf sparsame Flächennutzung, Berücksichtigung des Landschaftsbildes und Nutzerfreundlichkeit nach und sind nicht besser geeignet.

Andere Planungsmöglichkeiten würden somit die Beeinträchtigung der Umweltbelange erhöhen.

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.mvregierung.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.

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“.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 24 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 Bebauungsplans Nr. 24 sind keine Natura2000-Gebiete betroffen.

Aufgrund der Lage im LSG ist als Voraussetzung für die Genehmigung der Flächen ein Antrag zur Herauslösung aus dem LSG für das geplante Gebäude zu stellen. Für den Bereich der Dunglege wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

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

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst wurde am in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Dietrich Neick
Bürgermeister der
Gemeinde Kalkhorst

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Kalkhorst durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) erfolgt die Ergänzung der Begründung zu den Teilen I und II, bspw. auch zu den Anforderungen der Ver- und Entsorgung.