

# Gemeinde Kalkhorst

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Kalkh/17/11515</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 26.04.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges -Satzungsbeschluss-</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Kalkhorst stellt den Bebauungsplan Nr. 24 im zweistufigen Regelverfahren auf. 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. Ziel der Erweiterung ist es, die Behandlungs- und Unterbringungsqualität zu verbessern und so den Standort der Klinik in der Gemeinde Kalkhorst zu stärken. Die Realisierung dieser Nutzung ist für die Gemeinde ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit integriertem Umweltbericht wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Mit der Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung tritt der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges in Kraft.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBauO M-V beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird wie folgt begrenzt:  
nördlich: durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung südlich der Kalkhorster Straße,  
östlich: durch den Forstweg,  
südlich: durch Flächen der Landwirtschaft,  
westlich: durch Flächen der Landwirtschaft.
3. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 24 wird gebilligt.

4. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Anlagen:**

Planzeichnung (Teil-A)

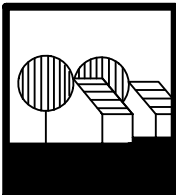
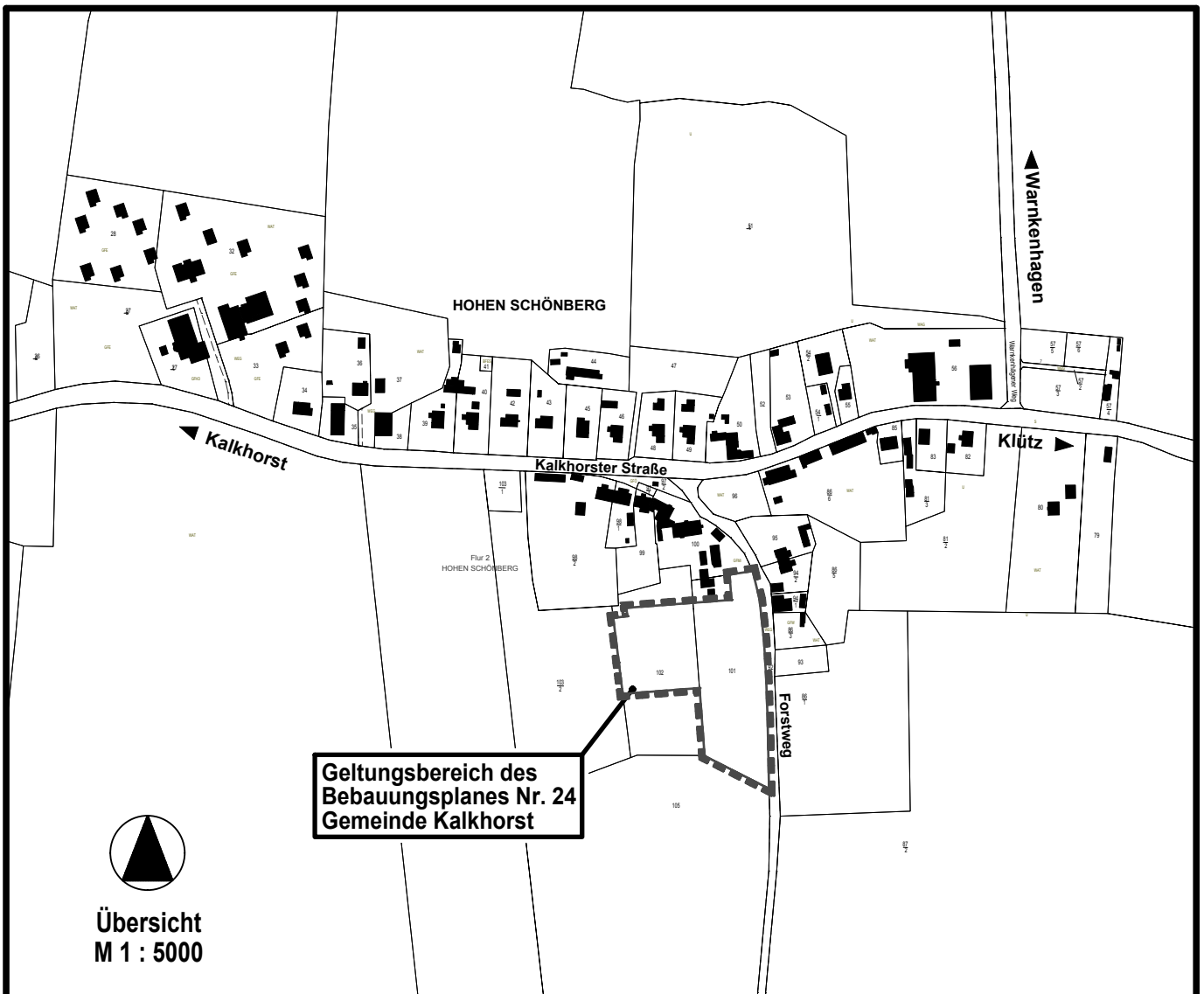
Text (Teil-B)

Begründung mit Umweltbericht

# SATZUNG

## ÜBER DEN 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

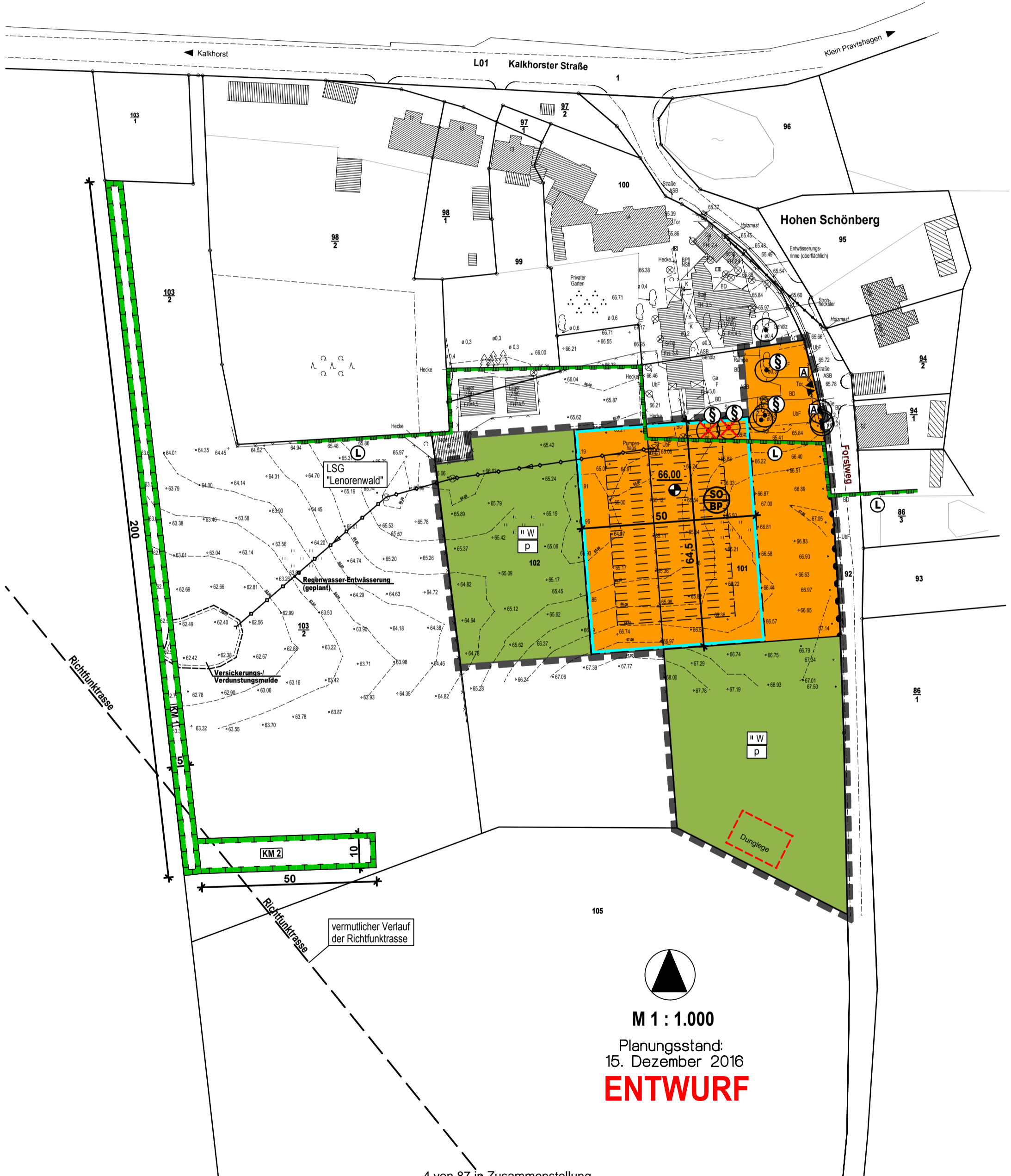
Planungsstand: 15. Dezember 2016

**ENTWURF**

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE HOHEN SCHÖNBERG WESTLICH DES FORSTWEGES

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

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





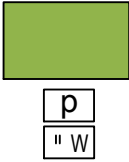






# ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

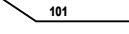
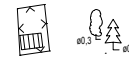
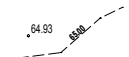
$\frac{SO}{BP}$	
Art der Nutzung	Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	o
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 6,50m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 10,00m
Dachneigung	DN <sub>max</sub> 20°

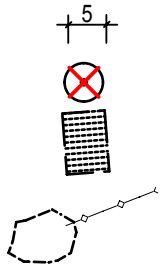
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) - Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik	Par. 9 (1) 1 BauGB
0,4 TH <sub>max</sub> 6,50m FH <sub>max</sub> 10,00m 	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Grundflächenzahl, GRZ 0,4 als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Höhenbezugspunkt, z.B. 66,00m ü NHN	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
o 	<b>BAUWEISE</b>  offene Bauweise Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>  Ein- und Ausfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>  Grünfläche private Grünfläche Weidefläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, L - Landschaftsschutzgebiet	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (6) BauGB
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b>  Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (6) BauGB
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Dunglege	Par. 9 (1) 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude / Zaun / Gehölze
	Höhenangabe/Höhenlinien in Meter ü DHHN 92 (NHN)



Bemaßung in Metern

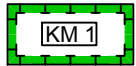
künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

geplantes Gebäude

geplante Regenwasser-Entwässerung und  
geplante Versickerungs-/Verdunstungsmulde

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Richtfunktrasse



Vermutliche Lage der Richtfunktrasse  
-außerhalb des Plangebietes-

Vermutliche Lage der oberirdischen Leitung  
-außerhalb des Plangebietes-

Externe Kompensationsmaßnahmen, hier KM 1  
- außerhalb des Plangebietes -

Vermutliche Lage Aufnahme- und Sicherungspunkte  
des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises  
Nordwestmecklenburg

Par. 9 (6) BauGB

# 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 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 24 ist vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 24 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

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

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

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

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister



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

....., den .....  
(Stempel) Unterschrift

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

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 und über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Kalkhorst, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

## **SATZUNG**

**ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE KALKHORST  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE HOHEN SCHÖNBERG WESTLICH DES FORSTWEGES  
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des 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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

# TEIL B - TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE HOHEN SCHÖNBERG WESTLICH DES FORSTWEGES

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **Sonstiges Sondergebiet Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik (§ 11 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik dient der Unterbringung eines Kranken- und Behandlungsstalls mit maximal 24 Plätzen und einer Bewegungshalle mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Tierklinik dienen, zulässig:

- Gebäude, Räume und sonstige bauliche Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Behandlung der Pferde, wie Boxen, Kranken- und Behandlungsstall, Bewegungshalle, Paddocks.
- Nebenanlagen, wie Stroh-/ Heu-/ Futterlager,
- Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter der Tierklinik, inkl. nächtlichen Überwachungsdienstes.

Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

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

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

- 2.1.1 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerkes mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.
- 2.1.2 Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.

- 2.1.3 Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eigedeckten Daches.
- 2.1.4 Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über NHN in dem jeweiligen Baufenster.

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

- 3.1 In dem Sonstigen Sondergebiet wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

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

- 4.1 In dem Sonstigen Sondergebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze unzulässig.

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

### **1. DÄCHER**

Die Dacheindeckung ist mit roter, grauer oder anthrazitfarbener Farbgebung vorzusehen.

### **2. DACHAUFBAUTEN**

Dachaufbauten zur Belüftung und Belichtung sind zulässig.

### **3. AUßENWÄNDE**

Die Außenwände sind in roter, grüner, grauer, weißer oder naturbelassener Farbgebung herzustellen.

Die Außenwände bei Verwendung

- von Trapezblechen sind in der Farbgebung rot, grün oder grau,
- von Holz sind naturbelassen, rot, grün oder grau,
- von Kalksandstein sind in gebrochenem weiß,
- von Verblendmauerwerk sind ziegelrot

herzustellen.

#### **4. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

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

#### **5. BUßGELDVORSCHRIFTEN**

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

## **II. GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)**

### **1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weidefläche" dienen als Weideland. Innerhalb dieser Grünflächen sind nur folgende bauliche Anlagen, die der Weidefläche dienen, zulässig:

- Weideunterstände/ Futterstände/ Strohlager,
- 1 Dunglege auf der südlichen Grünfläche.

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

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

Als Ausgleich für die Rodung von zwei Pflaumen, die gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 geschützt sind, sind insgesamt vier einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Baumschulqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm innerhalb des Plangeltungsbereiches anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Sind Kompensationspflanzungen nicht möglich, ist ein Ausgleichsgeld von 150,- € pro Kompensationsbaum an die Gemeinde Kalkhorst zu zahlen.

Minimierungsmaßnahme 1 – M1:

Die Dunglege ist durch eine einreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu umpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt IV. Nr. 6 zu verwenden.

### **3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß § 7 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst nachzupflanzen.

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Es sind im Plangebiet keine Baudenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **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.

#### **IV. HINWEISE**

##### **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.

##### **2. Artenschutzrechtliche Belange**

###### **Gehölzschnitt**

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

###### **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

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.

##### **3. Gewässerschutz**

Anlagen gemäß § 62 Abs. 1 WHG (Dunglege) müssen so beschaffen sein und so errichtet werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik sind insbesondere die VawS und VVJGSA einschlägig und bei der Errichtung und dem Betrieb konkret umzusetzen.

#### **4. Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Die Lage der Punkte wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

#### **5. Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Für die Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik ist ein Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz und an das Abwasserbeseitigungsnetz nicht erforderlich. Die bestehenden Gebäude und Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches werden hierfür genutzt. Innerhalb des Plangebietes werden Anlagen für Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung nicht benötigt.

#### **6. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.854 m<sup>2</sup> wird über externe Kompensationsmaßnahmen in der Nähe des Plangebietes und über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen.

Mit den externen Kompensationsmaßnahmen können insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> KFÄ erbracht werden. 1.254 m<sup>2</sup> KFÄ werden über Ökopunkte aus der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen.

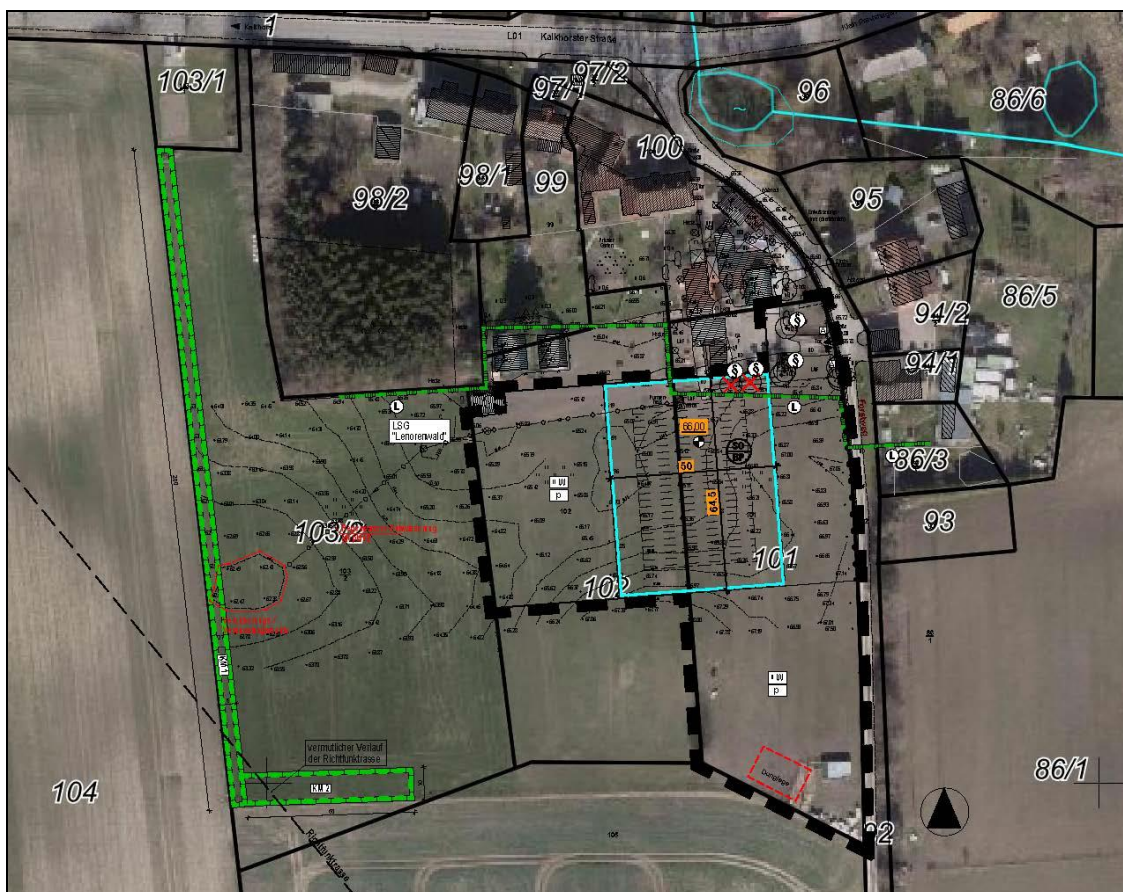
##### Externe Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1

Am westlichen Rand des Flurstücks 103/2, der Flur 2, in der Gemarkung Hohen Schönberg ist auf einer Länge von 200 m und mit einer Breite von 5,00 m eine dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich von je 1 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Abbildung 1). Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,5 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Dabei sind die Gehölze in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (alphabetisch sortiert) in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

- Bäume 2. und 3. Ordnung:
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*),
  - Wild-Apfel (*Malus sylvestris*),
  - Wild-Birne (*Pyrus pyraster*),
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

- Sträucher:
  - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
  - Hasel (*Corylus avellana*),
  - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
  - Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/Prunus padus*),
  - Schlehe (*Prunus spinosa*),
  - Hundsrose (*Rosa canina*),
  - Holunder (*Sambucus nigra*),
  - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).



**Abb. 1:** externe Kompensationsmaßnahmen (KM 1 und KM 2)

### Externe Kompensationsmaßnahmen 2 – KM 2

Im südwestlichen Bereich des Flurstücks 103/2, der Flur 2, in der Gemarkung Hohen Schönberg angrenzend zur externen Kompensationsmaßnahme KM 1 ist eine flächige Gehölzpflanzung (10 x 50 m) herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Abbildung 1). Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen. Die Gehölze sind in



einem Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (alphabetisch sortiert) in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.

- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

- Bäume 2. und 3. Ordnung:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Wild-Apfel (*Malus sylvestris*),

Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*),

Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

- Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),

Hasel (*Corylus avellana*),

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),

Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/Prunus padus*),

Schlehe (*Prunus spinosa*),

Hundsrose (*Rosa canina*),

Holunder (*Sambucus nigra*),

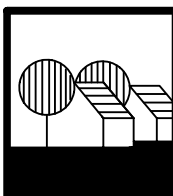
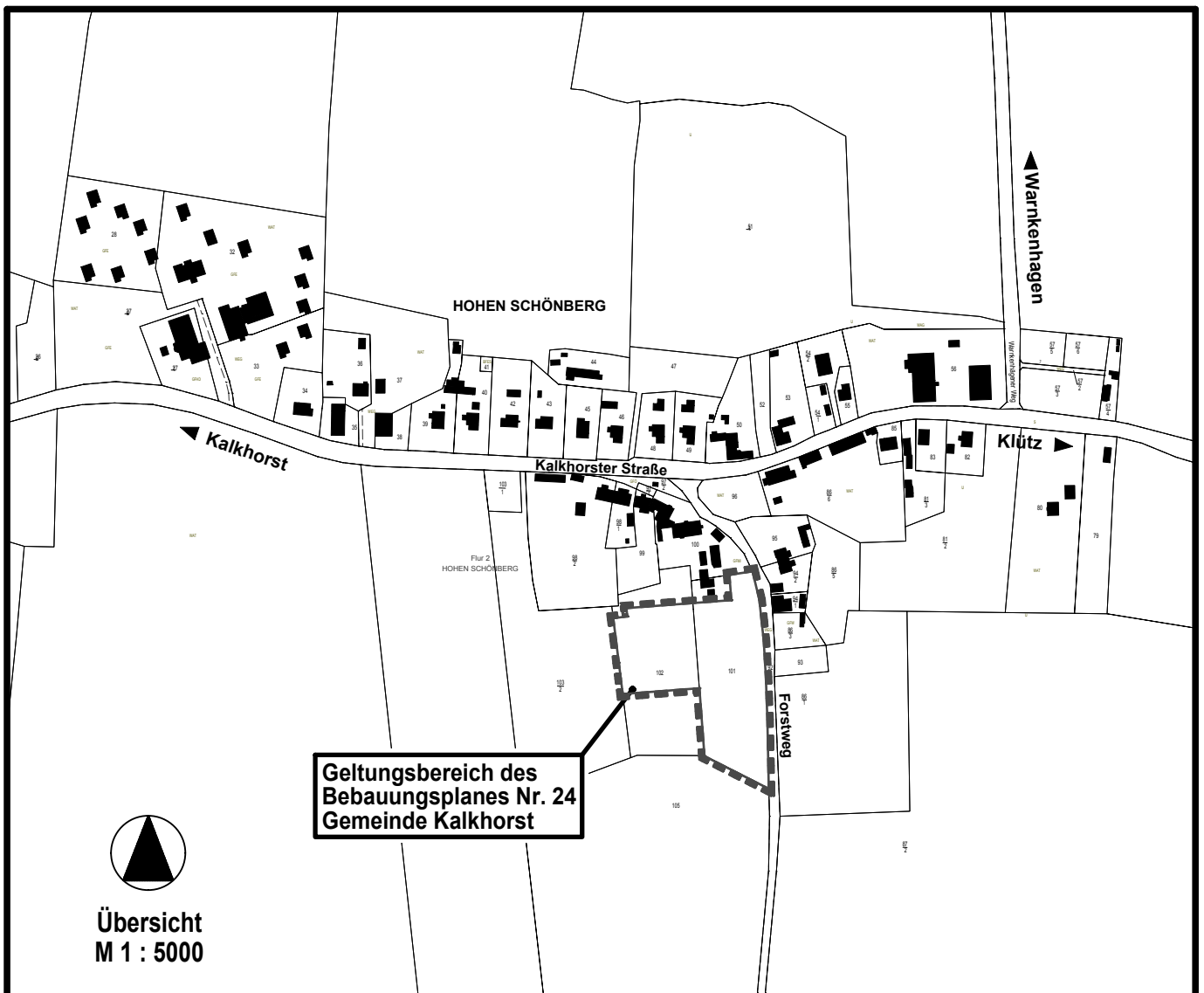
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

### Externe Kompensationsmaßnahmen 3 – KM 3

Durch den Rückbau eines Betonsilos und aufwertende naturschutzfachliche Maßnahmen erhält die Gemeinde Kalkhorst auf dem Grundstück in der Gemarkung Warnkenhagen Flur 1, Flurstück 76, 75/3 Kompensationsflächenäquivalente. Der für den Eingriff mit dem B-Plan Nr. 24 entstehende Kompensationsbedarf in Höhe von 1.254 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch Kompensationsflächenäquivalente aus dieser Maßnahme abgesichert.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN 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: 15. Dezember 2016

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
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
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2 Naturräumlicher Bestand	12
<b>6. Planungsziele</b>	<b>12</b>
6.1 Planungsziele	12
6.2 Städtebauliches Konzept nach Variantenuntersuchung	13
6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	13
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung	14
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4 Stellplätze, Garagen, Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	15
7.5 Höhenlage	15

7.6	Verkehrsflächen	16
7.7	Immissionsschutz	16
7.8	Waldabstand	16
7.9	Einfriedungen	16
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>16</b>
8.1	Dächer	16
8.2	Dachaufbauten	16
8.3	Außenwände	16
<b>9.</b>	<b>Grünflächen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>17</b>
9.1	Grünflächen	17
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
9.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>18</b>
10.1	Immissionsschutz	18
10.2	Klimaschutz	18
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	19
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	20
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	20
12.4	Energieversorgung	20
12.5	Gasversorgung	20
12.6	Telekommunikation	21
12.7	Abfallentsorgung	21
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>22</b>
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	22
15.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	22
<b>16.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>23</b>
16.1	Munitionsfunde	23
16.2	Artenschutzrechtliche Belange	24
16.3	Gewässerschutz	24
16.4	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	24
16.5	Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	24
16.6	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	24

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>27</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>27</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>27</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>27</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>28</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>31</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	31
5.1.1	Bewertungsmethodik	32
5.1.2	Vorbelastungen	33
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	34
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	46
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	46
5.5	Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst	58
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	60
5.7	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	65
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>65</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>66</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>66</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	66
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	66
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>67</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>68</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>68</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>68</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>69</b>
	<b>Variantenuntersuchung</b>	<b>69</b>
	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>69</b>
	<b>Bewertung Oberflächenwasser</b>	<b>69</b>

## **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 befindet sich in der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Hohen Schönberg und hat eine Größe von ca. 1,07 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.



Abb. 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich; erstellt in [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de), Zugriff am 28.06.2016

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 diente ein Lage- und Höhenplan mit Stand von April 2016 von der Landgesellschaft M-V mbH, Reitbahnweg 8, Neubrandenburg mit dem Lagebezugssystem ETRS 89, UTM Zone 33 und Höhenbezugssystem DHHN 92.

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan
- der Verfahrensübersicht.

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

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 24 wurden unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im 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).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst bearbeitet. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach Maßgabe § 30 Abs. 3 BauGB. Die Vorhaben bedürfen einer Baugenehmigung.

## **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

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. Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.



## **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 des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst 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. In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden und als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden (RREP WM 3.1.3 (1-2)).
- 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)**

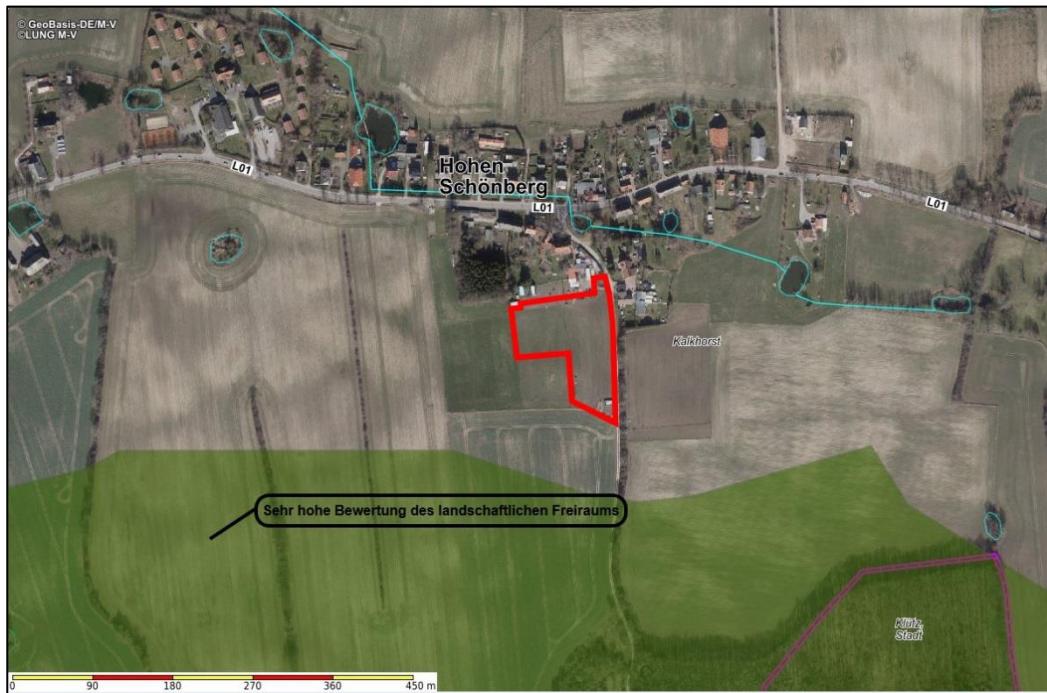
Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

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](http://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

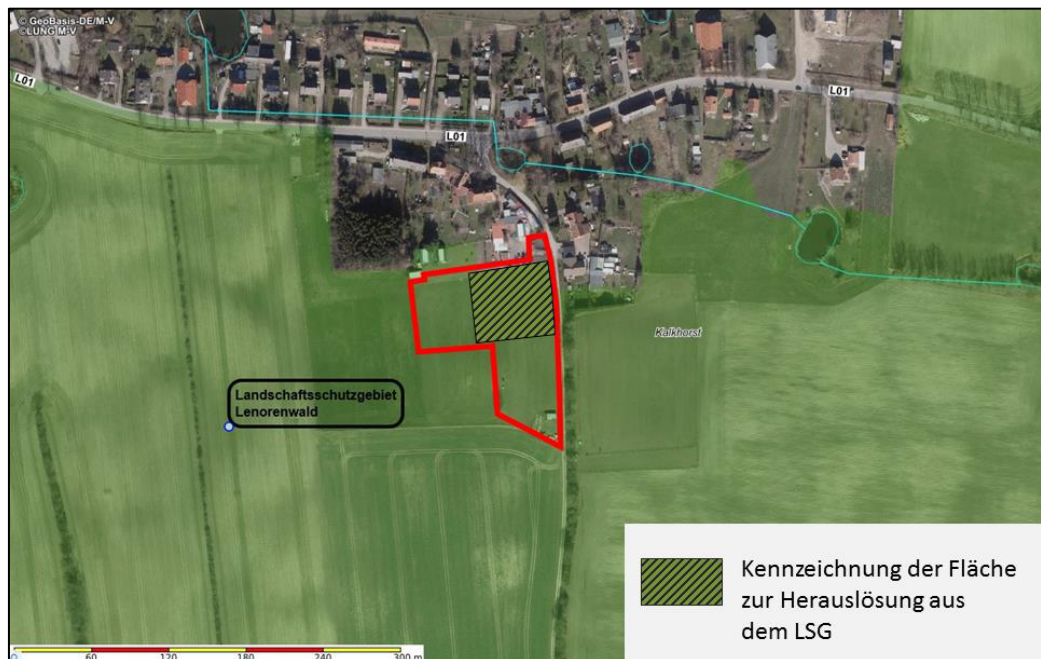
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines internationalen Schutzgebietes.

### 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 Plangeltungsbereichs; Quelle: LUNG-Kartenportal [www.gaia-mv.de](http://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 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. Auf dieser Grundlage werden ein Herauslösungsantrag für den Bereich des Gebäudekomplexes sowie ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Bereich der Dungele 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 Plangeltungsbereichs befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich vier Einzelbäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützt sind.

#### Schutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 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.

## **5.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet umfasst Flächen südlich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst wird im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich der Kalkhorster Straße und im Osten durch den Forstweg begrenzt, an den sich nordöstlich die vorhandene Bebauung der Ortslage Hohen Schönberg anschließt, sowie östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Forstweg ist gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen durch eine Feldhecke abgegrenzt. 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.

Die Vorhabenfläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. In der Fläche dominieren Gräser. Der Kräuteranteil dieses Biotoptyps ist gering oder fehlt. Der nordöstliche Teil des Vorhabengebietes umfasst Flächen des angrenzenden Hofes. Dazu zählen Hofflächen sowie ziergartenähnliche Flächen, die vorrangig aus intensiv gepflegter Rasenfläche, Einzelbäumen, Koniferen und sonstigen Sträuchern bestehen. Vier der Einzelbäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V und keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume.

## **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.

## **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. 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. 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 des Bebauungsplanes**

### **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 festgesetzt. Die Gemeinde hat die Zweckbestimmung unter Bezug auf die vorhandene Tierklinik formuliert, um die Bindung an die im Ort und nördlich des Plangebietes vorhandene Tierklinik zu gewährleisten. Die Bewegungshalle und der Kranken- und Behandlungsstall dienen der Ergänzung des vorhandenen Bestandes. Die zulässigen Nutzungen innerhalb dieses sonstigen Sondergebietes sind mittels textlicher Festsetzung formuliert.

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.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte sonstige Sondergebiet Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik durch die Festsetzung

- der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ von 0,4),
- der max. zulässigen Traufhöhe (max. TH = 6,50 m),
- der max. zulässigen Firsthöhe (max. FH = 10,00 m),
- der max. zulässigen Dachneigung (max. DN = 20°).

bestimmt.



Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anforderungen an die Größe des Gebäudes in Bezug auf die Lage und die Höhe wurden für den vorhandenen Standort überprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen.

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

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerkes mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Maßgebens ist die Dachaußenhautfläche des eigedeckten Daches.

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über NHN in dem jeweiligen Baufenster.

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die max. zulässige Grundfläche um 50 % mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden. Zu den Nebenanlagen zählen auch die Paddocks.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es gelten die geltenden Regelungen der BauNVO zur offenen Bauweise (§ 22 BauNVO). Somit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und deren Länge darf höchstens 50 m betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

### **7.4 Stellplätze, Garagen, Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind im Plangebiet unzulässig (siehe hierzu auch Pkt. 7.1 dieser Begründung).

Die Paddocks werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes als eine Nebenanlage i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO beurteilt.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind die dort zulässigen baulichen Anlagen ebenfalls als Nebenanlage zu sehen. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung als Weide dienen, wie Unterstände/Futterstände, 1 Dunglege. Die zulässigen Nutzungen wurden in den textlichen Festsetzungen formuliert.

### **7.5 Höhenlage**

Die Höhenlage für die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Das vorhandene Gelände wurde berücksichtigt und die Gebäude und letztlich die überbaubare Fläche wurden weitestgehend

harmonisch in das Gelände integriert, so dass eine möglichst geringe Auswirkung auf das Landschaftsbild entsteht. Für die Höhenlage wurde als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 66,00 m über NHN festgesetzt. Diese dient als unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und entspricht ca. der Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche.

#### **7.6 Verkehrsflächen**

An das Plangebiet grenzt der Forstweg östlich an. 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.

Die Ein-/ Ausfahrt sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Forstweg ist bereits vorhanden und Änderungen am Forstweg sind nicht auf Grund der vorliegenden Planung vorgesehen. Somit wurde davon abgesehen, den Forstweg als Straßenverkehrsfläche in die vorliegende Planung mit einzubeziehen.

#### **7.7 Immissionsschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich und nicht vorzusehen.

#### **7.8 Waldabstand**

Die mit Gehölzen bestockte Fläche nordwestliche des Plangebietes ist eine Weihnachtsbaumplantage. Somit handelt es sich nicht um Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V. Ein Waldabstand ist nicht zu beachten.

#### **7.9 Einfriedungen**

Auf Festsetzungen zu Einfriedungen wird verzichtet.

### **8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Es wird nur ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen unter Beachtung des Landschaftsraumes getroffen.

#### **8.1 Dächer**

Die Dacheindeckung ist mit roter, grauer oder anthrazitfarbener Farbgebung vorzusehen. Mit der Festsetzung der Farbgebung werden ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung der Dächer gegeben.

#### **8.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten zur Belüftung und Belichtung sind zulässig.

#### **8.3 Außenwände**

Die Außenwände sind in roter, grüner, grauer, weißer oder naturbelassener Farbgebung herzustellen.

Die Außenwände bei Verwendung

- von Trapezblechen sind in der Farbgebung rot, grün oder grau,
- von Holz sind naturbelassen, rot, grün oder grau,
- von Kalksandstein sind in gebrochenem weiß,
- von Verblendmauerwerk sind ziegelrot

herzustellen.

Die Festsetzung zur Herstellung der Außenwände lässt ausreichend Möglichkeiten hinsichtlich der Gestaltung.

## **9. Grünflächen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

### **9.1 Grünflächen**

Die Flächen im Plangebiet, die für die Beweidung vorgesehen sind, befinden sich unmittelbar im östlichen und im südlichen Geltungsbereich.

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weidefläche" dienen als Weideland. Innerhalb dieser Grünflächen sind nur folgende bauliche Anlagen, die der Weidefläche dienen, zulässig:

- Weideunterstände/ Futterstände/ Strohlager,
- 1 Dunglege auf der südlichen Grünfläche.

### **9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Als Ausgleich für die Rodung von zwei Pflaumen, die gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 geschützt sind, sind insgesamt vier einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Baumschulqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm innerhalb des Plangeltungsbereiches anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Sind Kompensationspflanzungen nicht möglich, ist ein Ausgleichsgeld von 150,- € pro Kompensationsbaum an die Gemeinde Kalkhorst zu zahlen.

Minimierungsmaßnahme 1 – M1:

Die Dunglege ist durch eine einreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu umpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt IV. Nr. 6 zu verwenden.

Die Bepflanzung der Dunglege dient der Minimierung der Geruchsbelästigung und minimiert durch die Einbindung der Dunglege in die Landschaft die Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild.

### **9.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß § 7 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst nachzupflanzen.

## **10. Immissions- und Klimaschutz**

### **10.1 Immissionsschutz**

Auf Grund der geplanten Erweiterung der Tierklinik sind keine Erhöhungen des Verkehrslärms oder 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 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 werden auf das Minimum zu reduziert. Der Standort der Dunglege liegt außerhalb der Hauptwindrichtung und in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung. 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.

### **10.2 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..

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

## **11. 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.

## **12. 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 wird geprüft, welche Maßnahmen für die öffentliche Ver- und Entsorgung erforderlich sind und welche Festsetzungen vorzunehmen sind. Der Einsatz regenerativer Energien ist nach den gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen.

### **12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Kalkhorst hat nach Auswertung der Stellungnahmen die Zweckbestimmung des Gebietes überprüft. Es handelt sich jetzt um eine Bewegungshalle und Pensionstierhaltung. Der Vorhabenträger hat die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung so gelöst, dass die Gebäude und Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches hierfür genutzt werden. Innerhalb des Plangebietes werden Anlagen für Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich. Die Flächen sind für eine Abwasserentsorgung und Wasserversorgung nicht vorgesehen.

## **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig für die notwendige Bewässerung des Bodens der Bewegungshalle genutzt werden. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser ist von den für die Bebauung vorgesehenen Flächen schadlos abzuleiten. Es ist eine Sammlung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers vorgesehen. Dies soll in Zisternen erfolgen. Danach soll das Oberflächenwasser in die vorhandene Leitung abgegeben werden und auf dem Grundstück rückgehalten bzw. versickert werden. Es ergibt sich außerhalb des Plangebietes eine periodisch feuchtfallende Fläche, die für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet ist. Diese Mulde befindet sich auf dem Flurstück 103/2 und ist im Eigentum des Bauherrn. Die Mulde war bereits in der Vergangenheit für die Versickerung und Verdunstung von unverschmutztem Regenwasser genutzt worden. Die Versickerung wurde durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH überprüft und bewertet. Die Bewertung wird als Anlage beigefügt.

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.

## **12.3 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 m<sup>3</sup>/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.

## **12.4 Energieversorgung**

Die 50Hertz Transmission GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 05.08.2016 mit, dass sich im Plangebiet keine Anlagen des Unternehmens befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Der mitgeteilte Leitungs- und Anlagenbestand der E.DIS AG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Modalitäten für den Anschluss des Plangebietes an das Energieversorgungsnetz sind unabhängig vom Planverfahren zu regeln.

## **12.5 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.

## 12.6 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 übernommen.

## 12.7 Abfallentsorgung

Der Abfallwirtschaftsbetrieb teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass keine Bedenken bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt unmittelbar vom Forstweg aus. Eine Befahrung des Plangebietes ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger wird die Entsorgung entsprechend absichern. Die erforderlichen Abfallbehälter bzw. -systeme werden an der öffentlichen Straße zur Entsorgung wie bisher bereitgestellt.

## 13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,07 ha.  
Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiete</b>		<b>5.022</b>
Sonstiges Sondergebiet Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik	5.022	
<b>Grünflächen</b>		<b>5.670</b>
Weideflächen, priv.	5.670	
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		<b>10.692 ≈ 1,07 ha</b>

Im sonstigen Sondergebiet Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik hat die Fläche innerhalb der Baugrenze eine Größe von 3.204 m<sup>2</sup>.

## 14. 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 Planaufstellungsverfahren eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Es ist vorgesehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen eingriffsnah erfolgen und erforderliche externe Maßnahmen möglichst im Gemeindegebiet erfolgen oder erforderliche Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) in der Landschaftszone Ostseeküstenland erbracht 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 wurde so gewählt und die Nutzung ist so vorgesehen, dass keine Beeinträchtigungen von Anwohnern erfolgen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen.

Der Standort der Tierarztpraxis wird gestärkt.

## **15. Nachrichtliche Übernahmen**

### **15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Es sind im Plangebiet keine Baudenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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.

### **15.2 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.

## **16. Hinweise**

### **16.1 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.

## **16.2 Artenschutzrechtliche Belange**

### **Gehölzschnitt**

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

### **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

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.

## **16.3 Gewässerschutz**

Anlagen gemäß § 62 Abs. 1 WHG (Dunglege) müssen so beschaffen sein und so errichtet werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik sind insbesondere die VawS und VVJGSA einschlägig und bei der Errichtung und dem Betrieb konkret umzusetzen.

## **16.4 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Die Lage der Punkte wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

## **16.5 Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Für die Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik ist ein Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz und an das Abwasserbeseitigungsnetz nicht erforderlich. Die bestehenden Gebäude und Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches werden hierfür genutzt. Innerhalb des Plangebietes werden Anlagen für Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung nicht benötigt.

## **16.6 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.854 m<sup>2</sup> wird über externe Kompensationsmaßnahmen in der Nähe des Plangebietes bzw. in der Gemeinde ausgeglichen.

#### Externe Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1

Am westlichen Rand des Flurstücks 103/2, der Flur 2, in der Gemarkung Hohen Schönberg ist auf einer Länge von 200 m und mit einer Breite von 5,00 m eine dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich von je 1 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Abbildung 10). Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,5 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Dabei sind die Gehölze in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (alphabetisch sortiert) in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.
  
- Bäume 2. und 3. Ordnung:
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*),
  - Wild-Apfel (*Malus sylvestris*),
  - Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*),
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*).
  
- Sträucher:
  - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
  - Hasel (*Corylus avellana*),
  - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
  - Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/Prunus padus*),
  - Schlehe (*Prunus spinosa*),
  - Hundsrose (*Rosa canina*),
  - Holunder (*Sambucus nigra*),
  - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

#### Externe Kompensationsmaßnahmen 2 – KM 2

Im südwestlichen Bereich des Flurstücks 103/2, der Flur 2, in der Gemarkung Hohen Schönberg angrenzend zur externen Kompensationsmaßnahme KM 1 ist eine flächige Gehölzpflanzung (10 x 50 m) herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Abbildung 10). Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen. Die Gehölze sind in einem Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (alphabetisch sortiert) in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

- Bäume 2. und 3. Ordnung:
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*),
  - Wild-Apfel (*Malus sylvestris*),
  - Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*),
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*).
  
- Sträucher:
  - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
  - Hasel (*Corylus avellana*),
  - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
  - Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/Prunus padus*),
  - Schlehe (*Prunus spinosa*),
  - Hundsrose (*Rosa canina*),
  - Holunder (*Sambucus nigra*),

### Externe Kompensationsmaßnahmen 3 – KM 3

Durch den Rückbau eines Betonsilos und aufwertende naturschutzfachliche Maßnahmen erhält die Gemeinde Kalkhorst auf dem Grundstück in der Gemarkung Warnkenhagen Flur 1, Flurstück 76, 75/3 Kompensationsflächenäquivalente. Der für den Eingriff mit dem B-Plan Nr. 24 entstehende Kompensationsbedarf in Höhe von 1.254 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch Kompensationsflächenäquivalente aus dieser Maßnahme abgesichert.

Andernfalls wird ein Ausgleich durch den Kauf von Ökopunkten aus einem Ökokonto der Landschaftszone "Ostseeküstenland" in Mecklenburg-Vorpommern erbracht.

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **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 (Verursacherplichten), 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.

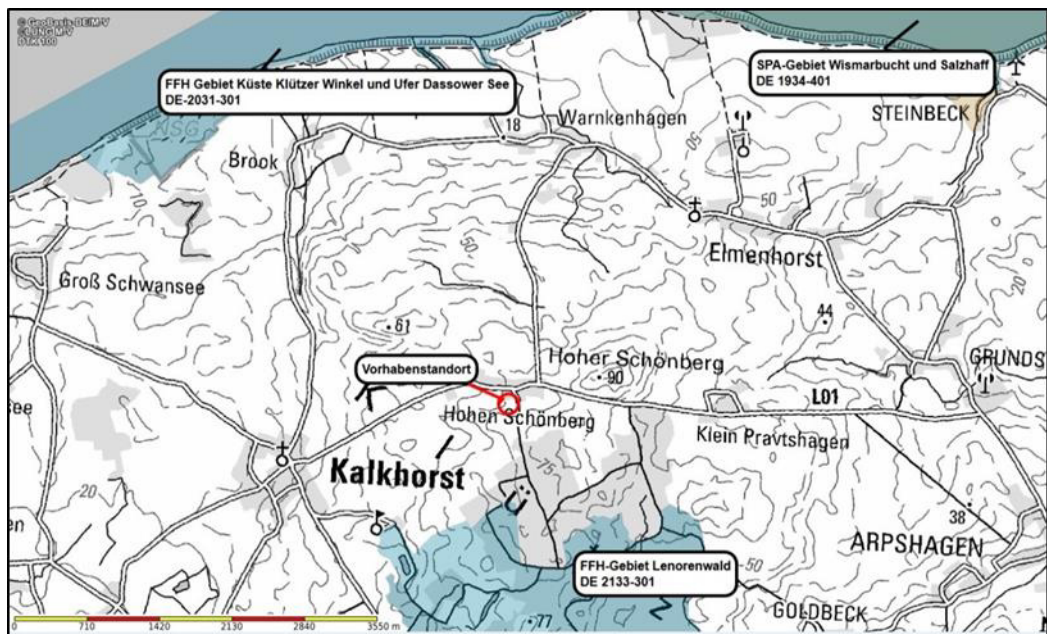
#### 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### 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.

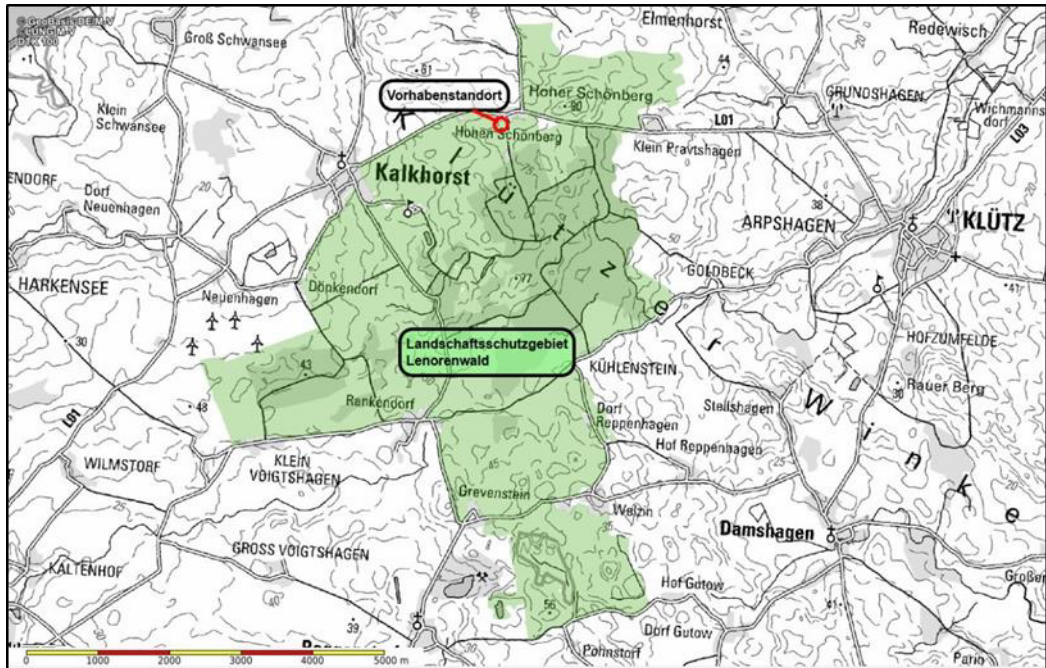


**Abb. 4:** Europäische Schutzgebiete in der Umgebung des Vorhabenstandortes; Quelle: www.gaia-mv.de (LUNG M-V), 13.05.2016, mit eigener Bearbeitung

### 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.

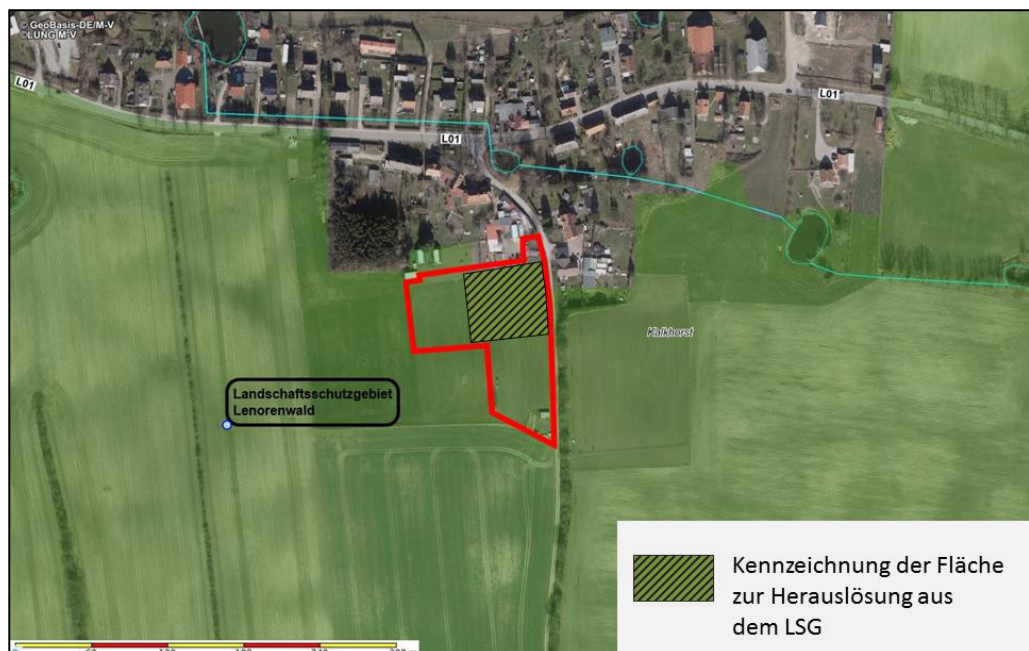
Die untere Naturschutzbehörde Nordwestmecklenburg teilte am 11.03.2016 in einer Stellungnahme mit, dass aufgrund der Lage des Plangebietes Alternativstandorte zu prüfen sind, die nicht oder nur minimal das LSG in Anspruch nehmen. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung (siehe Anlage - Variantenuntersuchung)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



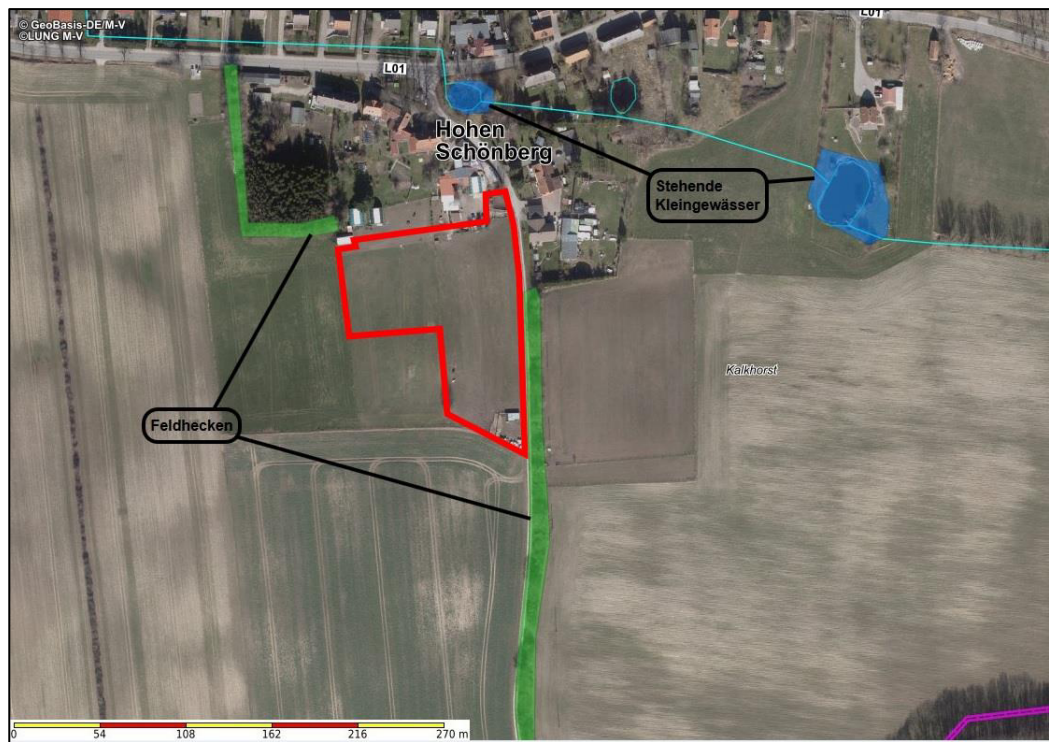
**Abb. 6:** Darstellung der Abgrenzung des LSG Lenorenwald und des Plangeltungsbereichs; Quelle: LUNG-Kartenportal [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de); mit eigener Bearbeitung

#### Gesetzlich geschützte Biotopie

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopie. 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](http://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.

Zwischenstand der faunistischen Erfassung und Bewertung des Plangebietes durch den Gutachter: In den bisherigen Begehungen wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gesichtet (siehe Anlage - AFB).

## **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. Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange erfolgen

aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe Anlage – AFB).

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
<b>a1) Mensch</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Strohballe 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><b>a2) bis a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt</b></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 Anlage – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).</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 wird als Voraussetzung für die Genehmigung der Flächen ein Antrag zur Herauslösung aus dem LSG für das Gebäude gestellt. Für den Bereich der Dunglege wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Die Anträge sind bei</p>



Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			<p>der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Genehmigungen sind bis zum Ende des Planverfahrens abzuwarten.</p>
<p><b>a5) bis a6)</b> <b>Boden, Wasser</b></p>	<p>erheblich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodengroßlandschaft der Grundmoränenplatten und lehmigen Endmoränen im Jungmoränengebiet Norddeutschlands,</li> <li>- Boden Kolluvisol (anthropogen geprägter Boden ohne natürlich gewachsene Bodenstrukturen)</li> <li>- dadurch entsprechend geringe Bedeutung des Bodens</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserflurabstand &gt; 10 m, somit ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt</li> <li>- Wasserpotential als mittel – hoch bewertet (beinhaltet nutzbares Grundwasserpotential, Bewertung des Grundwasserneubildungspotentials,</li> </ul>	<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.</p> <p>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> <hr/> <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.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		Bewertung des Oberflächenpotentials) (Quelle: Landschaftsplan Kalkhorst Entwurf)	<p>Rückhaltung und gedrosselte Ableitung/ Versickerung 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>
<b>a7) bis a8) Luft, Klima</b>	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>
<b>a9) Landschaftsbild</b>	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	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.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		<p>festgesetzter Schutzzweck des LSG.                      Gemäß Landschaftsplan Kalkhorst weist das Landschaftsbild des Plangebietes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Der Landschaftsbildraum wird gemäß LUNG-Kartenportal <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a> als gering – mittel bewertet.                      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>Das daraus entwickelte Plangebiet berücksichtigt eine 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.                      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.                      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>b)</b>  <b>Erhaltungsziele/                      Schutzzweck                      Natura 2000</b></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
<b>Gebiete</b>			
<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	unerheblich	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 Pferdemit 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 Pferdemitlagers gestört.	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 Pferdemit nur auf privaten Flächen des Vorhabenträgers gelagert und transportiert wird. Dadurch werden keine anderen Grundstücke berührt und eine Frequentierung örtlicher Verkehrsflächen wird vermieden.
<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Nicht betroffen	-	-
<b>e) Vermeidung von Emissionen sowie</b>	Unerheblich	-	Der Bau der Dunglege wird so erfolgen, dass Grundwasser und Boden vor einer möglichen vom Pferdemit ausgehenden Versickerung geschützt

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
<b>sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>			werden. Die Emissionen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	Nicht betroffen	-	-
<b>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht</b>	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 Sondergebietes im Zusammenhang mit der Tierklinik.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>	Nicht betroffen	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b>	unerheblich	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 Beeinträchtigen Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.	<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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)</b>	<b>Auswirkungen und Bewertung</b>
			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.

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand vom 14.11.2016 vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt. 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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Kranken- und Behandlungsstall mit Paddocks sowie eine Bewegungshalle geschaffen werden, wodurch es zu Eingriffen in die Natur und Landschaft kommt, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich derzeit ohne Bebauungsplan nach § 35 BauGB. Die Bebauung bisher unbebauter Flächen stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher ist verpflichtet die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (vgl. § 15 BNatSchG).



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

#### 5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

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

Eingriffe auf den geschützten Baumbestand der Gemeinde Kalkhorst sind gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst“ vom 04.06.2013 (Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst) zu bewerten.

#### 5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

##### Naturraum

Der Ortsteil Hohen Schönberg der Gemeinde Kalkhorst liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit " Klützer Winkel" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 20.07.2016).

Als Bodentypen sind Lehm-/ Sand- Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley) mit Stauwasser- und/ oder

Grundwassereinfluss vorherrschend. Das Relief ist durch eiszeitliche Endmoränen, in einigen Gebieten zum Teil durch gestauchte Endmoränen, kuppig bis hügelig geprägt (Quelle: <https://www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 21.07.2016).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 65 – 70 m über NN. Das Gelände fällt von Südost nach. Im nordwestlichen Bereich steigt das Gelände wieder leicht an. (Quelle: <https://www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 21.07.2016).

#### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich umfasst anteilig die Flurstücke 101 und 102 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Schönberg.

Die Abbildung 8 zeigt eine Übersicht über die Biotoptypen im Bereich des Untersuchungsraumes.

Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Das Plangebiet umfasst Flächen südlich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst wird im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich der Kalkhorster Straße (ODV) und im Osten durch den Forstweg (OWV/OVU) begrenzt, an den sich nordöstlich die vorhandene Bebauung der Ortslage Hohen Schönberg (ODV) anschließt, sowie östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (GIM und ACL). Der Forstweg ist gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen durch eine Feldhecke (BHS) abgegrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (GIM und ACL) an das Plangebiet an. Nordwestlich befindet sich eine Weihnachtsbaumplantage, die im Süden und Westen von einer Feldhecke gesäumt ist. Diese Gehölzfläche wurde als Siedlungsgehölz aufgenommen. Die oben genannten Feldhecken, befinden sich außerhalb des Plangebietes und sind gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Die Vorhabenfläche wird derzeit als Intensivgrünland (GIM) genutzt. In der Fläche dominieren Gräser. Der Kräuteranteil dieses Biotoptyps ist gering oder fehlt.

Der nordöstliche Teil des Vorhabengebietes umfasst Flächen des angrenzenden Hofes. Dazu zählen Hofflächen sowie ziergartenähnliche Flächen, die vorrangig aus intensiv gepflegter Rasenfläche, Einzelbäumen, Koniferen und sonstigen Sträuchern bestehen. Von den acht Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes sind vier gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützt. Zwei der geschützten Einzelbäume befinden sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze) und sollen nach derzeitigem Planungsstand gerodet werden. Diese zwei Einzelbäume (Pflaumenbäume) besitzen Stammumfänge von 97 und 106 cm. Ein entsprechender Ausgleich ist gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst zu erbringen. Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm geschützt.

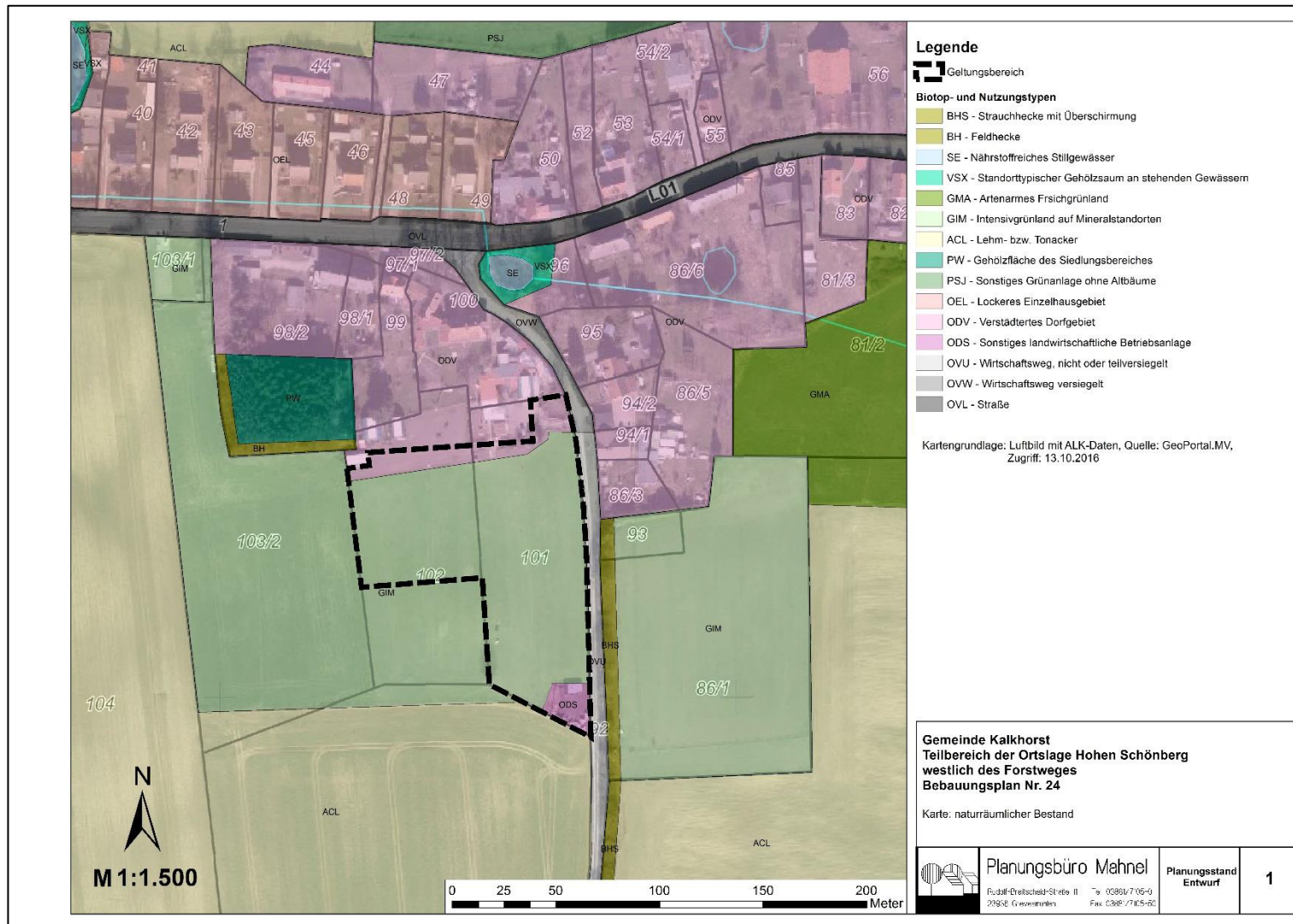


Abb. 8: Naturräumlicher Bestand

Die zwei anderen geschützten Laubbäume befinden sich außerhalb der Baugrenze. Nach jetzigem Planungsstand sollen diese beiden Einzelbäume erhalten bleiben.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

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

**Tab. 1:** Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angabe in halben oder ganzen Zahlen</li> <li>- Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).</li> </ul>
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (TABELLE 2). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

**Tab. 2:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert, § = nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschildung	3	3	§	4,0
2.3.3	BHB	Baumhecke	3	3	§	4,0
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	3	2	§	3,0
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	3	3		3,0
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland		-		1,0
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1		1,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker		1		1,0
13.1	PW	Gehölzfläche der Siedlungsbereiche	1-2			1,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biototypen BRD	Status	K-Wert
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume		1-2		1,5
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	-			0,2
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	-			0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt	-			0,1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	-			0
14.7.5	OVL	Straße	-			0

Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich parallel zum Forstweg eine **Strauchhecke mit Überschildung (BHS)**. Sie wird von heimischen Strauch- und Baumarten gebildet. Die Hecke ist mehrmals durch Zufahrten zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Grünland) unterbrochen. Sie wird im Umweltportal als geschützte Feldhecke gemäß § 20 NatSchAG M-V geführt. Es wird ein Kompensationswert von **4,0** angesetzt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Weihnachtsbaumplantage, die im Süden und Westen von einer schmalen Feldhecke gesäumt ist. Die Feldhecke wird als **Baumhecke (BHB)** angesprochen, da sie von Bäumen dominiert wird. Die Baumhecke wird im Umweltportal als geschützte Feldhecke gemäß § 20 NatSchAG M-V geführt. Es wird ein Kompensationswert von **4,0** verwendet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich am Abzweig des Forstweges von der Landesstraße L01 ein nährstoffreiches **Kleingewässer (SE)**. Das Gewässer ist von den umgrenzenden Gehölzen stark beschattet. Das Gewässer ist gemäß Umweltportal M-V ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gewässer. Es wird ein Kompensationswert von **3,0** angesetzt.

Der **standorttypische Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)** umgibt das zuvor beschriebene Kleingewässer. Der Gehölzsaum ist schmal ausgebildet und besteht aus älteren Einzelbäumen, die das Gewässer säumen. Teilweise hängen Äste in die Wasserfläche. Es wird ein Kompensationswert von **3,0** angesetzt.

Die angrenzenden Grünflächen östlich der Bebauung östlich des Forstweges wurden als **Artenarmes Frischgrünland (GMA)** aufgenommen. Die Flächen sind durch die Lage in einem anthropogen überformten Raum geprägt. Sie werden zum einen von vorhandener Bebauung und angrenzender Landstraße sowie durch intensiv genutzte Ackerfläche begrenzt. Der Biototyp wird bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung jeweils mit der Wertstufe 1 eingestuft. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** angesetzt.

Der Großteil des Plangebietes ist durch **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GMI)** geprägt. Diese Bereiche werden intensiv bewirtschaftet oder als Weide für Pferde oder Rinder genutzt. Die

Grünlandflächen werden von Gräsern dominiert, der Kräuteranteil ist gering oder fehlt. Der Kompensationswert wird mit **1,0** eingestuft.

Westlich, südlich und östlich des Plangebietes befinden sich **Ackerfläche (ACL)**. Diese werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Die nordwestlich des Plangebietes vorhandene Weihnachtsbaumplantage ist im Süden und Westen von einer schmalen Feldhecke gesäumt. Die Feldhecke wird von Bäumen dominiert. Diese Gehölzfläche wurde als **Siedlungsgehölz (PW)** aufgenommen. Der Kompensationswert wird mit **1,5** eingestuft.

**Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)** ist eine Grünfläche mit Rasen/Wiesenflächen, Einzelbäumen und flächigen Gehölzpflanzungen. Die Grünfläche befindet sich nördlich der Ortslage Hohen Schönberg und wird von Ackerflächen umgeben. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,5** verwendet.

Die als **lockeres Einzelhausgebiet (OEL)** und als **verstädtertes Dorfgebiet (ODV)** kartierten Bereiche umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung auch einen Anteil unversiegelter Bereiche (Vorgarten- und Gartenbereiche). Diese Biotoptypen sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Kompensationswert von **0,2** verwendet.

Der als **Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVW)** gekennzeichnet Bereich ist ein Weg aus Spurplatten mit dazwischen liegenden unversiegelte Bereichen. Dieser Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Kompensationswert von **0,1** verwendet.

Die Biotoptypen **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)** und **Straße (OVL)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von **0** angesetzt.

#### 5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

##### *Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung*

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept – Entwurf vom 01.12.2016 für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges maßgebend. Die Größe des gesamten Untersuchungsgebietes beträgt rund 1,07 ha.

### Baubedingte Wirkungen

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

### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird von einer maximalen Versiegelung von 60 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 60 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO.

Für den Bau des Pensionspferdestalls mit Paddocks und einer Bewegungshalle sind zwei Pflaumen zu fällen, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt sind. Der Eingriff wird über Kompensationspflanzungen ausgeglichen.

### Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung des Pensionspferdestalls mit Paddocks und einer Bewegungshalle nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht und Gerüche) und die Biotopveränderungen.

### Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben verändert, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Minimierung der Veränderung des Landschaftsbildes wurde bei der Planung das hügelige Gelände berücksichtigt und das geplante Gebäude harmonisch in das Gelände integriert, sodass es mindestens 1 m tiefer im Vergleich zur Geländeoberkante des Forstweges liegen wird und eine möglichst geringe Auswirkung auf das Landschaftsbild entsteht. Zudem erfolgen Anpflanzungen zur Eingrünung der Fassade.

Weiterhin soll die geplante Dunglege neben dem Futterplatz entstehen, wodurch bauliche Anlagen nah beieinander liegen und einer Zerschneidung von Landschaft entgegengewirkt und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert wird. Zudem soll die Dunglege durch eine Hecke umpflanzt werden, um die Geruchsbelästigung zu vermindern und die Dunglege in die Landschaft einzubinden.

Über Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung einer Hecke und flächige Gehölzanpflanzung), die sich eingriffsnah innerhalb des LSG befinden, wird das Landschaftsbild aufgewertet.

### Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100%)  
Wirkungsfaktor: 1,0

#### Wirkzone

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (Sonstiges Sondergebiet - Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche zu erwarten.

In nördlicher bis nordöstlicher Richtung wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung und einer Verkehrsfläche (Forstweg) und östlich durch den Forstweg begrenzt. Westlich bis südlich grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) an.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzungen (Sonstiges Sondergebiet - Bewegungshalle und Pensionstierhaltung für die Tierklinik) sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone umfasst Flächen, die einen Abstand von 50 bis 200 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Kranken- und Behandlungsstall mit Paddocks sowie eine Bewegungshalle, Dunglege) haben.

Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Es wird für die betroffenen Biotope in Wirkzone 1 aufgrund ihrer geringen Empfindlichkeit bezüglich Emissionen ein Wirkfaktor von 0,4 angesetzt. Ein Wirkfaktor von 0,4 ist angemessen, weil das Bauprojekt im schon anthropogen genutzten Gebiet stattfindet. Durch den vorhandenen Forstweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) sowie die vorhandene Nutzung im Plangebiet (Grünlandnutzung) sind die an das Plangebiet angrenzenden Flächen schon von Störungen wie Lärm und Emissionen beeinträchtigt.



Mit Zunahme der Entfernung ist eine entsprechende Minderung der Intensität der Auswirkungen anzunehmen. Deshalb wird in Wirkzone 2 ein Wirkfaktor von 0,05 verwendet.

#### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

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

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

#### Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

*Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung*

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

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

**Tab. 3:** Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch A [m <sup>2</sup> ]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m <sup>2</sup> ])
<b>Zum Kranken- und Behandlungsstall mit Paddocks und einer Bewegungshalle</b>					
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	2.352	1	0,5	0,75	2.646
Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)	394	0,2	0,5	0,75	207
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	458	1	0,5	1	687
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.204</b>				<b>3.540</b>
<b>zur Dunglege</b>					
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	<b>160</b>	1	0,5	0,75	<b>180</b>
<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>3.364</b>	<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>3.720</b>

Für die unversiegelten Flächen wird angenommen, dass die bestehende Nutzung als intensiv genutztes Grünland beibehalten wird und somit kein Funktionsverlust des Biototyps entsteht. Demnach erfolgt kein Eingriff in den Biototyp, sodass auf eine Darstellung verzichtet wird.

**Tab. 4:** Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächeninhalt A in Wirkzone [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)</b>	<b>Wirkfaktor (W)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Wirkzone 1 (0 - 50 m)</b>				
Strauchhecke mit Überschildung (BHS)	447	4	0,40	716
Baumhecke (BHB)	70	4	0,40	113
<b>Wirkzone 2 (50 -200 m)</b>				
Strauchhecke mit Überschildung (BHS)	1.012	4	0,05	202
Baumhecke (BHB)	517	4	0,05	103
<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 und 2 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.047</b>	<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzonen KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>1.134</b>

#### 5.4.4 Gesamtbilanzierung

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

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Zudem werden schon anthropogen beeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

*Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Es sind keine Lebensräume von gefährdeten Arten betroffen.

*Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

*Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben verändert, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch eine harmonische Integration des geplanten Gebäudes in die hügelige Landschaft, der Berücksichtigung der nahen Lage von baulichen Anlagen zueinander, der Begrünung von baulichen Anlagen und der Aufwertung des

Landschaftsbildes durch Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer dreireihigen Hecke und einer flächigen Gehölzpflanzung) eingriffsnah innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 4.854 m<sup>2</sup> KFÄ (Tabelle 7).

**Tab. 5:** Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ [m <sup>2</sup> ]
Versiegelung	3.720
Biotopverlust durch Funktionsverlust	-
Beeinträchtigung in Wirkzonen 1 und 2	1.134
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>4.854</b>

## 5.5 Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst

### Baumbestand, Eingriff und Rodung von Bäumen im Plangebiet

Mit der Umsetzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges wird die Rodung von zwei Obstgehölzen erforderlich.

Hinsichtlich des Baumschutzes ist hier die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 (Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst) zu beachten.

### Baumbestand

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich acht Einzelbäume, von denen vier gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützt sind. Zwei der geschützten Einzelbäume (Pflaumen) befinden sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze) und sollen nach derzeitigem Planungsstand gerodet werden (Abbildung 9). Diese zwei Einzelbäume (Pflaumenbäume) besitzen Stammumfänge von 97 und 106 cm und haben einen tiefen Kronenansatz. Ein entsprechender Ausgleich ist gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst zu erbringen. Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm geschützt. Die zwei anderen geschützten Laubbäume befinden sich außerhalb der Baugrenze. Nach jetzigem Planungsstand sollen diese beiden Einzelbäume erhalten bleiben.



Abb. 9: Darstellung der von der Rodung betroffenen Pflaumen

#### Begründung des Eingriffs

Beide Pflaumenbäume befinden sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze). Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der Lage des geplanten Gebäudes nicht möglich. Die Lage des Gebäudes wurde in einer Variantenuntersuchung ermittelt und als die geeignetste Lösung gesehen, in der die Beeinträchtigung der Umweltbelange am geringsten ist.

#### Bilanzierung der geplanten Rodungen

Gemäß § 7 Absatz 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 81 bis 121 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Demnach sind als Ausgleich für die Rodung der zwei Pflaumen 4 Ausgleichspflanzungen zu leisten (Tabelle 6). Als Ausgleich für die Rodung der zwei Pflaumen sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, in der Baumschulqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm innerhalb des Plangeltungsbereiches anzupflanzen. Der Ausgleich für die Pflaumen ist erfüllt, „wenn der Baum nach Ablauf von drei Jahren nach Vornahme der Kompensationspflanzung angewachsen ist. Ort und Zeitpunkt der Kompensationspflanzung sind durch den Antragsteller anzuzeigen“ (§ 7 Absatz 4 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst).

Sind Kompensationspflanzungen nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 150,00 €

pro Baum festgesetzt (§ 7 Absatz 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst).

Die Ausgleichspflanzungen werden innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Flurstücken 101 und 102 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Schönberg umgesetzt.

Ein Fällantrag nach § 6 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst ist zu stellen.

**Tab. 6:** Zusammenfassung Eingriff Baumbestand

Baumart	Bemerkung	Stammumfang (STU) [cm]	Kompensationsverhältnis	Kompensationsbedarf
Pflaume	westlich gelegen	97	1:2	2 Bäume
Pflaume	östlich gelegen	106	1:2	2 Bäume
Summe Kompensationsbedarf				4 Bäume

## 5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Die vier im Vorentwurf zum Bebauungsplan genannten möglichen Ausgleichmaßnahmen wurden erneut geprüft.

Als Ausgleichsmaßnahme soll am westlichen Rand des Flurstücks 103/2, der Flur 2, in der Gemarkung Hohen Schönberg eine naturnahe, dreireihige Hecke auf einer Länge von 200 m angelegt werden sowie im südwestlichen Bereich des Flurstücks 103/2, der Flur 2, in der Gemarkung Hohen Schönberg angrenzend zur dreireihigen Hecke eine flächige Gehölzpflanzung auf 500 m<sup>2</sup> erfolgen. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich eingriffsnah innerhalb des LSG, werten das Landschaftsbild auf, erhöhen die Vielfalt in der von intensiver Landwirtschaft geprägten Landschaft und dienen der Abschirmung des Bauvorhabens gegenüber der offenen Landschaft.

Eine wegebegleitende Bepflanzung des Forstweges als Ausgleichsmaßnahme ist nach Aussage des Vorhabenträgers mit wirtschaftlichen Nachteilen verbunden und soll daher nicht umgesetzt werden.

Zum einen kommt es durch Schattenwurf und Laubfall der geplanten Bepflanzung zu Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung des Grünlands und bei der Futtergewinnung. Zum anderen ist an der östlichen Seite des Forstweges bereits eine Feldhecke vorhanden. Eine Bepflanzung der westlichen Seite des Forstwegs würde die Sicht in die offene Landschaft verhindern.

Weiterhin entstehen durch die wegebegleitende Bepflanzung des Forstweges Beeinträchtigungen beim Winterdienst. Eine Räumung des Forstweges im

Winter erfolgt bis zur Bebauung in ca. 300 m südlicher Entfernung vom Plangebiet.

Folgende externe Kompensationsmaßnahme hat sich im weiteren Planverfahren ergeben:

Durch den Rückbau eines Betonsilos und aufwertende naturschutzfachliche Maßnahmen erhält die Gemeinde Kalkhorst auf dem Grundstück in der Gemarkung Warnkenhagen Flur 1, Flurstück 76, 75/3 Kompensationsflächenäquivalente. Diese Maßnahme wurde bereits bilanziert und ergibt 1.200 m<sup>2</sup> KFÄ. Durch die Gemeinde sind in diesem Zusammenhang noch weitere wertsteigernde Maßnahmen vorgesehen, so dass der bei dem Eingriff des B-Planes Nr. 24 entstehende Kompensationsbedarf in Höhe von 1.254 m<sup>2</sup> KFÄ aus dieser Maßnahme vollständig abgesichert werden kann.

Somit wird der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.854 m<sup>2</sup> über externe Kompensationsmaßnahmen in der Nähe des Plangebietes bzw. in der Gemeinde erbracht (Tab. 7).

**Tab. 7:** Externe Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m <sup>2</sup> ]
KM 1: Dreireihige Hecke (Flurstück 103/2, Flur 2, Gemarkung Hohen Schönberg)	1.500	2,00	0,90	2.700
KM 2: Flächige Gehölzpflanzung (Flurstück 103/2, Flur 2, Gemarkung Hohen Schönberg)	500	2,00	0,90	900
KM 3: Rückbau eines Betonsilos und naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen	2.400	0,5	1	1.200 + 54
<b>Summe externer Maßnahmen [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.000</b>	<b>Summe externer Maßnahmen KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>4.854</b>

*Externe Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1*

Am westlichen Rand des Flurstücks 103/2, der Flur 2, in der Gemarkung Hohen Schönberg ist auf einer Länge von 200 m und mit einer Breite von 5,00 m eine dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich von je 1 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Abbildung 10). Gehölzausfälle sind artengleich nach zu

pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,5 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Dabei sind die Gehölze in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (alphabetisch sortiert) in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.
  
- Bäume 2. und 3. Ordnung:
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*),
  - Wild-Apfel (*Malus sylvestris*),
  - Wild-Birne (*Pyrus pyraster*),
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*).
  
- Sträucher:
  - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
  - Hasel (*Corylus avellana*),
  - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
  - Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/Prunus padus*),
  - Schlehe (*Prunus spinosa*),
  - Hundsrose (*Rosa canina*),
  - Holunder (*Sambucus nigra*),
  - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Bedingt durch die Lage am Siedlungsrand wird für die Kompensationsmaßnahme KM 1 ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,9 ( $0,90 = 1 - \text{Wirkfaktor } 0,10$ ) verwendet.

Mit den Maßnahmen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.



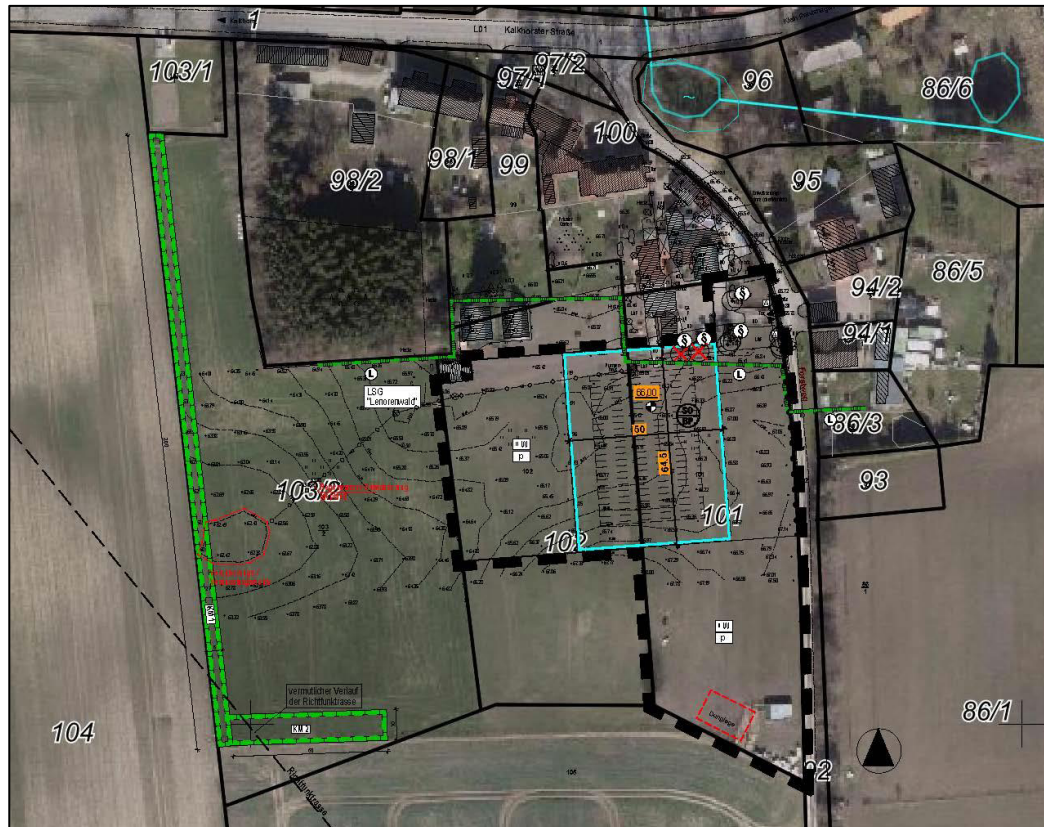


Abb. 10: externe Kompensationsmaßnahmen (KM 1 und KM 2)

#### Externe Kompensationsmaßnahmen 2 – KM 2

Im südwestlichen Bereich des Flurstücks 103/2, der Flur 2, in der Gemarkung Hohen Schönberg angrenzend zur externen Kompensationsmaßnahme KM 1 ist eine flächige Gehölzpflanzung (10 x 50 m) herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Abbildung 10). Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen. Die Gehölze sind in einem Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (alphabetisch sortiert) in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.
  
- Bäume 2. und 3. Ordnung:
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*),
  - Wild-Apfel (*Malus sylvestris*),
  - Wild-Birne (*Pyrus pyraster*),
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*).
  
- Sträucher:
  - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),

Hasel (*Corylus avellana*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/Prunus padus*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Hundsrose (*Rosa canina*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Bedingt durch die Lage am Siedlungsrand wird für die Kompensationsmaßnahme KM 1 ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,9 ( $0,90 = 1 - \text{Wirkfaktor } 0,10$ ) verwendet.

Mit den Maßnahmen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.

#### *Externe Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3*

Durch den Rückbau eines Betonsilos und aufwertende naturschutzfachliche Maßnahmen erhält die Gemeinde Kalkhorst auf dem Grundstück in der Gemarkung Warnkenhagen Flur 1, Flurstück 76, 75/3 Kompensationsflächenäquivalente. Diese Maßnahme wurde bereits bilanziert und ergibt 1.200 m<sup>2</sup> KFÄ. Durch die Gemeinde sind in diesem Zusammenhang noch weitere wertsteigernde Maßnahmen vorgesehen, so dass der bei dem Eingriff des B-Planes Nr. 24 entstehende Kompensationsbedarf in Höhe von 1.254 m<sup>2</sup> KFÄ aus dieser Maßnahme vollständig abgesichert werden kann. Andernfalls wird ein Ausgleich durch den Kauf von Ökopunkten aus einem Ökokonto der Landschaftszone "Ostseeküstenland" in Mecklenburg-Vorpommern erbracht.

Als Ausgleich für die Rodung von zwei Pflaumen, die gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Kalkhorst vom 04.06.2013 geschützt sind, sind insgesamt vier einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Baumschulqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm innerhalb des Plangeltungsbereiches anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Sind Kompensationspflanzungen nicht möglich, ist ein Ausgleichsgeld von 150,- € pro Kompensationsbaum an die Gemeinde Kalkhorst zu zahlen.

#### *Minimierungsmaßnahme 1 – M1:*

Die Dunglege ist durch eine einreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu umpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt IV. Nr. 6 zu verwenden.

Die Bepflanzung der Dunglege dient der Minimierung der Geruchsbelästigung und minimiert durch die Einbindung der Dunglege in die Landschaft die Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild.

## 5.7 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes durch intensive Grünlandnutzung und angrenzender Wohnbebauung, Verkehrsflächen sowie intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerflächen) geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen entsprechen denen des betroffenen Bestandes. Nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff vollständig kompensiert (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** Tab. 8).

Für die Rodung der zwei Pflaumen sind vier Ausgleichspflanzungen zu erbringen. Mit der Pflanzung von 4 einheimischen und standortgerechten Bäumen ist der Eingriff in den Baumbestand durch die Realisierung des B-Planes Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges vollständig kompensiert.

**Tab. 8:** Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

<b>Bedarf (Bestand)</b>		<b>Planung</b>	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen:	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	4.854 m <sup>2</sup>	- externe Kompensationsmaßnahmen vorzugsweise im Gemeindegebiet:	4.854 m <sup>2</sup>
- Beeinträchtigung in Baumbestand:	Rodung von 2 Bäumen	- Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes:	4 Ausgleichspflanzungen
Gesamtbilanz			
<b>4.854 m<sup>2</sup></b>			<b>4.854 m<sup>2</sup></b>
<b>+ Pflanzung 4</b>	<b>Bäume</b>	<b>+ Pflanzung 4</b>	<b>Bäume</b>

Die Flächen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichspflanzungen stattfinden, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde.

## 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 Pferdeklinik 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](http://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 werden durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 24 sind keine Natura2000-Gebiete betroffen.

Aufgrund der Lage im LSG wird, als Voraussetzung für die Genehmigung der Flächen, ein Antrag zur Herauslösung aus dem LSG für das geplante Gebäude gestellt. 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 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges 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.

## **Anlagen**

---

**Variantenuntersuchung**

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

**Bewertung Oberflächenwasser**