Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage Federführend: Bauwesen	Vorlage-Nr: **GV Kalkh/20/14692** Status: öffentlich Datum: 19.08.2020 Verfasser: Maria Schultz

B- Plan Nr. 14 "Ehemaliges Asyl-bewerberheim sowie anschließende zentrale Lagen"
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst				
Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ehemaliges Asylbewerberheim sowie anschließende zentrale Lagen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine Wohnnutzung zu überführen und auf steigende Bedarfe in der Wohnraumnachfrage zu reagieren. Insbesondere von Familien und Angestellten im touristischen Dienstleistungssektor wird in der Gemeinde Wohnraum nachgefragt. Zudem wird der städtebauliche Missstand einer innerörtlichen Baulücke sowie brachliegender Flächen behoben.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbelange) zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.

2. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)
Kosten trägt die Gemeinde

X	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:
Plan

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
über den Bebauungsplan Nr. 14 "Dorfmitte Kalkhorst"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Nutzungsschablonen

WA 1	I o
GRZ 0,2	TH 3,5
DN 30°- 40°	FH 9,0
WD	E

WA 2	I o
GRZ 0,25	TH 3,5
DN 40°- 55°	FH 9,0
SD, KWD	E

WA 3	II + S o
GRZ 0,4	TH 7,0
DN 15°- 30°	FH 12,0
SD	

WA 4	I o
GRZ 0,25	TH 4,0
DN 40°- 55°	FH 9,0
SD	E

WA 5	(II) o
GRZ 0,3	TH 6,0
DN 40°- 45°	FH 9,5
SD, KWD	E

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- S — Staffelgeschoss
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß in m
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß in m

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- SD, WD, KWD — Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- V — geschwindigkeitsreduzierter Bereich
- Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Schutzgrün, öffentlich
- Wegebegleitgrün, öffentlich

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- B — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop § 20 NatSchAG M-V

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten die Öffentlichkeit zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 109 — Flurstücksnummern
- 5,0 — Bemaßung in m
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)
- Parzellierung

3. Nachrichtliche Übernahme

- Bäume,geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V
- Bäume, Bestand

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Das innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" befindliche gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer ist dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotopes in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Zur Alten Schmiede 12, 23948 Darmshagen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Präambel

Aufgrund des § 10 i V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 682) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, umfassend die Flurstücke 8/6, 10/20, 10/39, 10/40, 145/7, 145/8, 146/9, 146/10, 157/16, 275, 276 (teilw.), 280, 281 und 282 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung und Grünflächen, im Osten durch Wohnbebauung und Grünflächen, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch ein Sportlerheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen.

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell unzulässig.

1.2 Es sind maximale Traufhöhen von 3,5 m (WA 1, WA 2), 4,0 m (WA 4), 6,0 m (WA 5) und 7,0 m (WA 3) zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die maximalen Firsthöhen betragen 9,0 m (WA 1, WA 2 und WA 4), 9,5 m (WA 5) und 12,0 m (WA 3). Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

1.3 Für die Bestimmung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbauaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die Hauptdächer.

2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,3 m unzulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m².

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.

5.2 Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu errichten.

5.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Klimaanlagen, Wärmepumpen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

5.4 Abweichend von 5.3 sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Stellplätze ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.5 Außerhalb der Baugrenzen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 Wege und Zufahrten mit einer maximalen Fläche von 50 m² je Grundstück zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Wege und Zufahrten mit einer maximalen Fläche von 100 m² je Grundstück zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie §§ 1a und 202 BauGB)

7.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Schutzgrün" ist als Grünflächen zu gestalten und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

7.2 Vorhandene Gebäude, Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

7.4 Im den Allgemeinen Wohngebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

7.5 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.6 Vor Abriss der leerstehenden Nebengebäude sind diese als CEF-Maßnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Auf der Grundlage dieser Begutachtung ist die Anzahl der notwendigen Ersatzquartiere zu bestimmen und im lokalen Zusammenhang anzubringen. Die Anzahl und der Ort der Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

8.1 Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde i. d. F. der 1. Änderung vom 17.10.2017 anzuwenden. Folgende Abweichungen und Ergänzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 festgesetzt:

8.2 Die Festsetzungen nach § 3 Abs. 1 und 4 sowie § 4 Abs. 6 der Satzung zur Ortsgestaltung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
§ 3 Abs. 1: „Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist."
§ 3 Abs. 4: „Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt."
§ 4 Abs. 6: „Der Dachstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht."

8.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 darf der Dachüberstand eine Länge von 0,50 m zzgl. der Regenabflussrinne nicht überschreiten. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf der Dachüberstand eine Länge von 0,70 m zzgl. der Regenabflussrinne nicht überschreiten.

8.4 In Abweichung von § 4 Abs. 4 der Satzung zur Ortsgestaltung sind als Dacheindeckungen nur nicht glänzende, einfarbige rote Ziegel zulässig. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten.

8.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich symmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich rote und rotbraune Klinker zulässig.

8.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig.

8.7 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Die Ausbildung des dritten Vollgeschosses ist ausschließlich als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens an einer Seite um mindestens 2,0 m zurückspringen. Die entstehende Dachfläche kann als Terrasse genutzt werden.

8.8 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig.

8.9 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig.

8.10 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

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

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 29.07.2020; Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung; eigene Erhebungen

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.03.2020 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in „Der Klützer Winkel" am 28.03.2020 sowie auf der Internetseite des Amtes Kützer Winkel.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

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

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung in „Der Klützer Winkel" sowie auf der Internetseite des Amtes bekannt gemacht worden.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .....vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den (Siegel)
Öffentl. bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

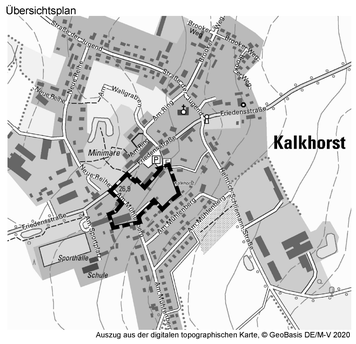
(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 14 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung in „Der Klützer Winkel" sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist am ..... in Kraft getreten.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

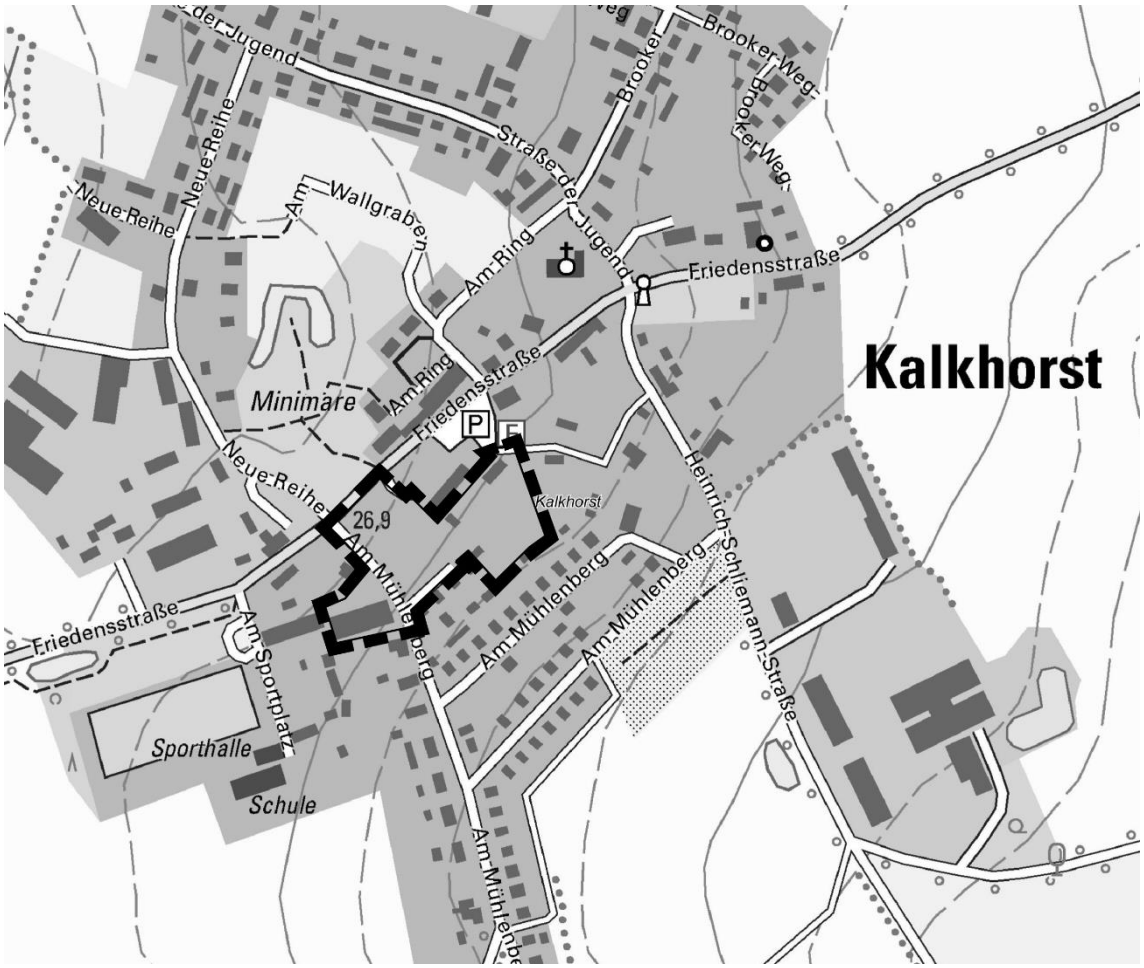
über den
Bebauungsplan Nr. 14

„Dorfmitte Kalkhorst"

umfassend die Flurstücke 8/6, 10/20, 10/39, 10/40, 145/7, 145/8, 146/9, 146/10, 157/16, 275, 276 (teilw.), 280, 281 und 282 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst, begrenzt im Norden durch Wohngebiete und eine Grünfläche, im Osten und im Süden durch Wohngebiete sowie im Westen durch eine Fläche sportlicher Nutzung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.09.2020



SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den Bebauungsplan Nr. 14

„Dorfmitte Kalkhorst“

gelegen im Ort Kalkhorst, an der Straße „Am Mühlenberg“,
umfassend die Flurstücke 8/6, 10/20, 10/39, 10/40, 145/7, 145/8, 146/9, 146/10, 157/16, 275, 276 (teilw.), 280, 281 und 282 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.09.2020

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Kalkhorst
über den Bebauungsplan Nr. 14
„Dorfmitte Kalkhorst“

Inhalt Seite

Begründung **2**

1. Einleitung **2**

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung 3

2. Planungskonzept **5**

2.1 Ausgangssituation 5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen 6
2.3 Örtliche Bauvorschriften 8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 10
2.5 Flächenbilanz 10

3. Ver- und Entsorgung **11**

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung 11
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 12
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation 12
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten 12

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten **13**

5. Immissionsschutz **13**

6. Umweltbelange **13**

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB 13
6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen 14
6.3 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen 17
6.4 Erfassung des Baumbestandes 20
6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung 20
6.6 Planwirkungen 21
6.7 Grünordnerische Festsetzungen 22

7. Sonstiges **23**

Deckblatt: Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Dorfmitte Kalkhorst“ beschlossen. Die Aufstellung wurde am 28.03.2020 in „Der Klützer Winkel“ bekanntgemacht. Der bereits 2005 durch den Beschluss der Gemeinde aufgestellte Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit der Aufstellung im Jahr 2020 aufgehoben, da sich die ehemals verfolgten städtebaulichen Ziele erkennbar von den neuen unterscheiden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine Wohnnutzung zu überführen und somit die Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb der Siedlungsstruktur zu bewirken. Die Gemeinde reagiert mit der vorliegenden Planung auf den steigenden Bedarf in der Wohnraumnachfrage, insbesondere von Familien und Angestellten im touristischen Dienstleistungssektor. Zudem werden die städtebaulichen Missstände einer innerörtlichen Baulücke sowie brachliegender Flächen behoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist eine Potentialfläche des am 19.05.2020 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Kalkhorst. Darin formuliert die Gemeinde ihre Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Kalkhorst plant eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes, insbesondere für junge Familien. Unterstrichen wird das Vorhaben durch die überdurchschnittlich ausgebaute soziale Infrastruktur in der Gemeinde, die zusätzlich zur günstigen Lage an der Ostsee die Attraktivität der Gemeinde steigert.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher – wie oben genannt – der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung einer innerörtlichen Baulücke dient. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde geprüft werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

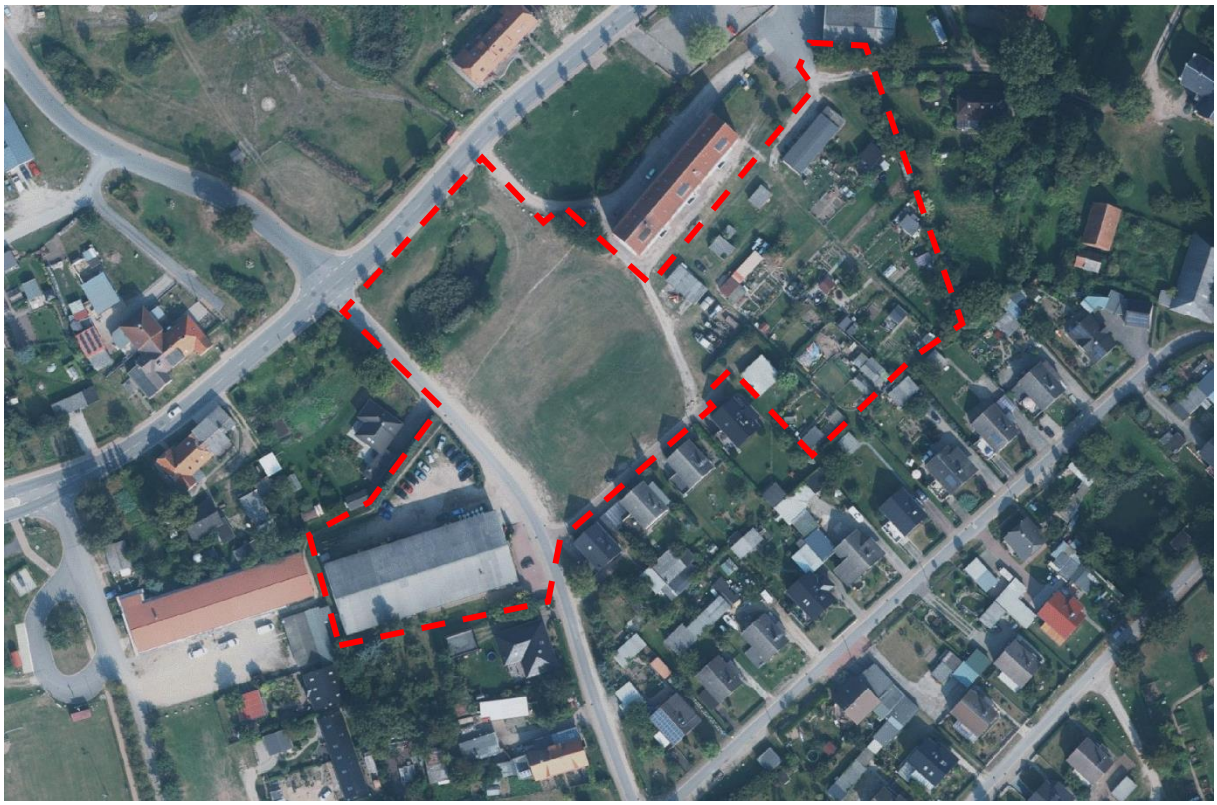
Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und

weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 mit einer Größe von ca. 1,6 ha liegt im südlichen Teil der Ortslage Kalkhorst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8/6, 10/20, 10/39, 10/40, 145/7, 145/8, 146/9, 146/10, 157/16, 275, 276 (teilw.), 280, 281 und 282 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden:	durch Wohnbebauung und Grünflächen
im Osten	durch Wohnbebauung und Grünflächen
im Süden	durch Wohnbebauung
im Westen	durch ein Sportlerheim und Wohngebäude

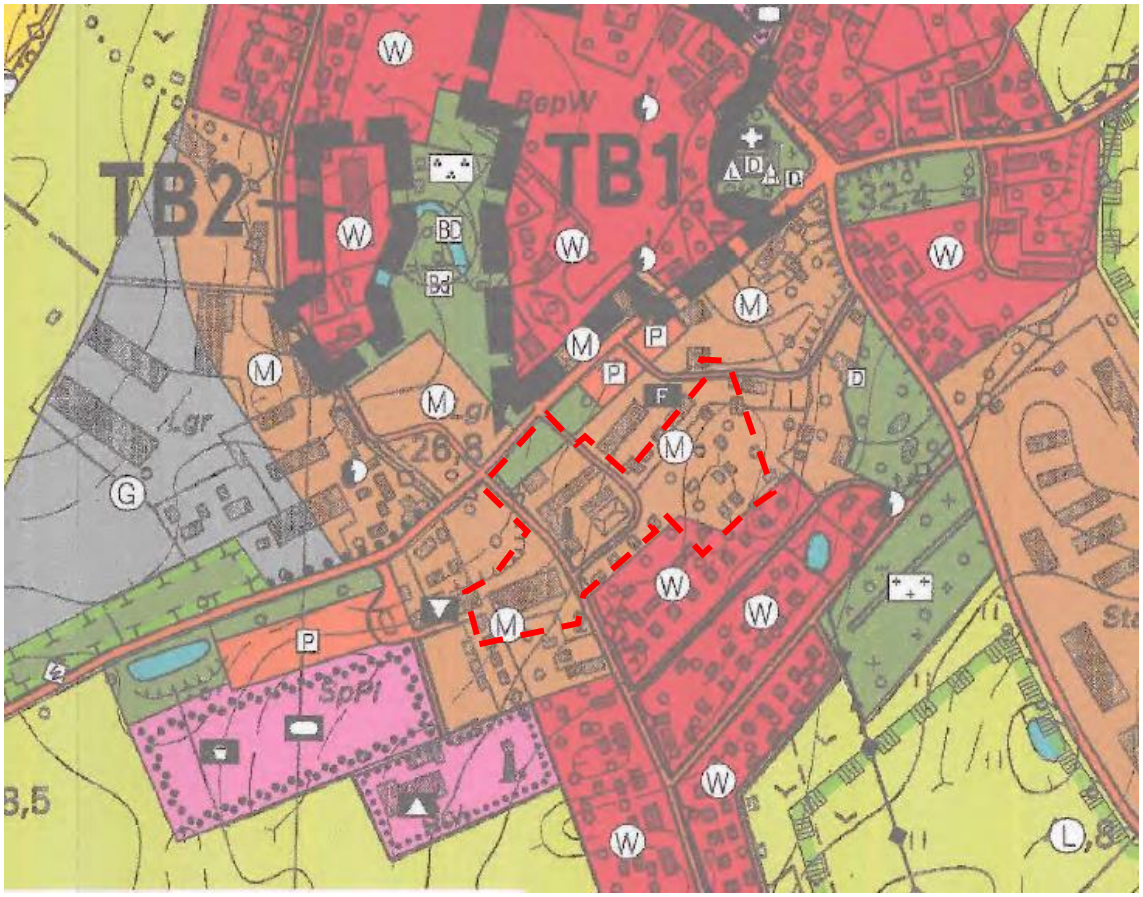


Luftbild des Plangebietes in Kalkhorst, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst) in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher und stellt keine Beeinträchtigung dieser dar.

Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden aktuell durch eine bestehende Satzung der Gemeinde Kalkhorst nach § 34 Abs. 4 BauGB dem Innenbereich zugeordnet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Zur Alten Schmiede 12, 23948 Darmshagen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 29.07.2020, Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Kalkhorst verwendet.

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

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.[1]

Die Gemeinde Kalkhorst überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 14 eine brachliegende Fläche im planungsrechtlichen Innenbereich. Die verfolgten Ziele der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Innenentwicklung ermöglichen es den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt Kalkhorst (L 01). Es grenzt im Westen an ein Sportlerheim und erstreckt sich in nordöstlicher Richtung bis zur Ortsfeuerwehr Kalkhorst. Die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ durchquert das Plangebiet. Auf dem Bereich westlich von „Am Mühlenberg“ befindet sich eine alte Lagerhalle. Entlang dieser verläuft ein Fußweg (Trampelpfad), welcher die Straße „Am Mühlenberg“ mit dem Sportlerheim verbindet. Innerhalb des Geltungsbereiches, östlich von „Am Mühlenberg“, befinden sich eine Baulücke, brachliegende Nebenanlagen sowie Kleingärten. Im Nordwesten des Plangebietes gibt es eine Grünfläche mit vorhandener Gewässerstruktur. Das Gewässer stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

[1] Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

Südlich grenzt das Plangebiet an zwei Wohngebiete auf denen sich Einfamilienhäuser befinden. Im Norden schließen Mehrfamilienhäuser und die Ortsdurchfahrt „Friedensstraße“ (L 01) an das Plangebiet an. Die Mehrfamilienhäuser weisen drei Vollgeschosse auf, wodurch sie sich in ihrer Raumwirkung deutlich von der Umgebung abheben. Die umliegenden Einfamilienhäuser haben bis zu zwei Vollgeschosse.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Bestand über die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“, die das Plangebiet durchquert sowie einen vier Einfamilienhäuser erschließenden Straßenstich aufweist.

Fußweg zum Sportlerheim, eig. Aufn.

Blick nach Südwest über Brache auf bestehende Einfamilienhäuser und Lagerhalle, eig. Aufn.

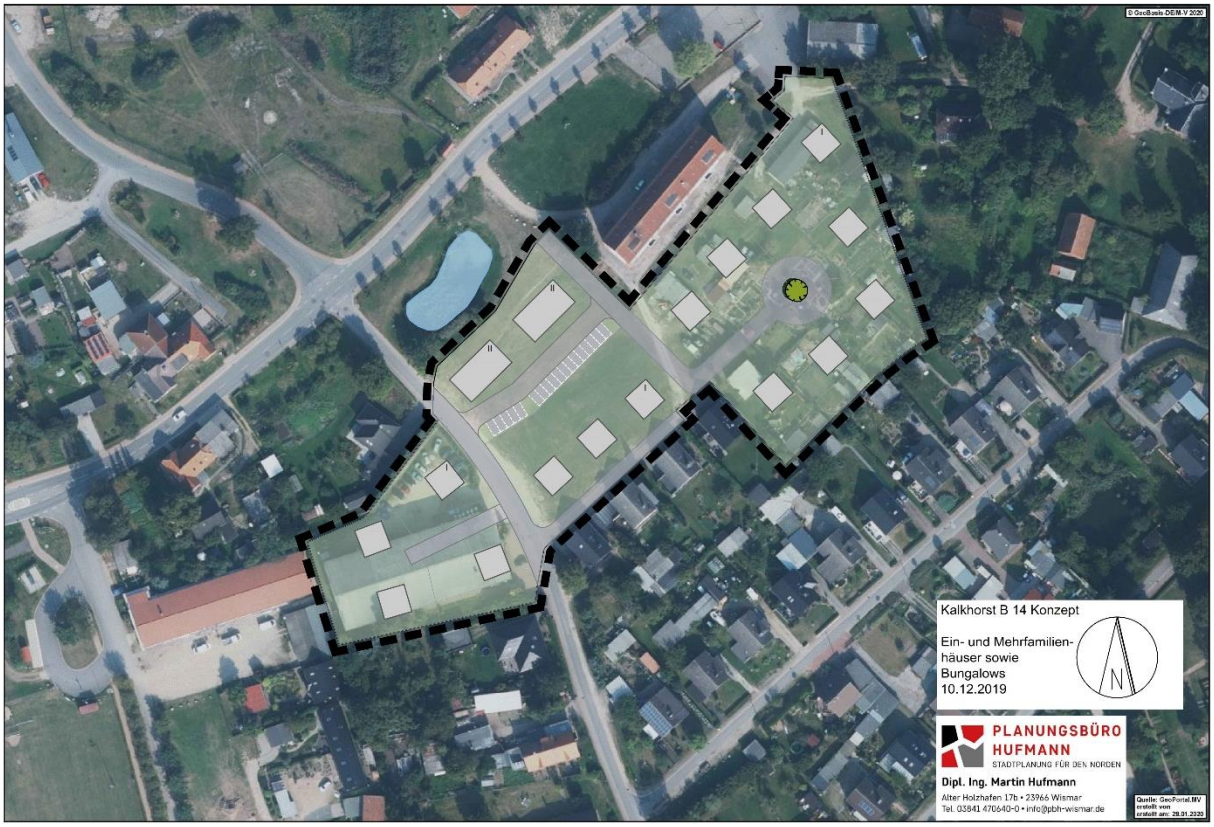
Blick nach Osten auf Kleingärten, eig. Aufn.

Blick nach Nordost auf Mehrfamilienhaus und Baulücke, eig. Aufn.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, die innerörtliche Brachfläche in eine neue Nutzung zu überführen und neuen Wohnraum zu generieren. Zudem soll eine bestehende Baulücke geschlossen werden. Die Ortslage Kalkhorst soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet werden. Dazu orientiert sich die Wohnbebauung des städtebaulichen Konzeptes an den vorhandenen baulichen Strukturen im Ort.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei Mehrfamilienhäuser und ca. 14 Einfamilienhäuser vor. Es wird eine Bebauungsdichte angestrebt, die den Charakter der Ortslage unterstreicht. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Ortsdurchfahrt ergänzen den bereits bestehenden Geschosswohnungsbau. Die übrige Bebauung sieht Einzelhäuser vor und nimmt damit die bestehenden Strukturen im südlichen Teil der Ortslage auf. Im östlichen Bereich soll ein Runddorf entstehen, das um einen zentralen Platz angeordnet ist, über den auch die Erschließung erfolgt.



Städtebauliches Konzept, © GeoBasis DE/M-V 2020

<u>Festsetzungen</u>

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit den differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verfolgt die Gemeinde Kalkhorst das Ziel den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es bereits ausreichend andere Standorte innerhalb der Gemeinde. Zudem würden diese Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen.

Es sind maximale Traufhöhen von 3,5 m (WA 1, WA 2), 4,0 m (WA 4), 6,0 m (WA 5) und 7,0 m (WA 3) zulässig. Die maximalen Firsthöhen betragen 9,0 m (WA 1, WA 2 und WA 4), 9,5 m (WA 5) und 12,0 m (WA 3). Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die Hauptdächer. Die Herstellung von bspw. Dachgauben ist daher zulässig.

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Grundflächenzahlen von 0,2 (WA 1); 0,25 (WA 2 und WA 4), 0,3 (WA 5) und 0,4 (WA 3) festgesetzt.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m². Die Gemeinde Kalkhorst verfolgt das Ziel eine der Ortslage angemessene Bebauungsdichte zu erhalten.

Um eine für die Ortslage unangemessene Verdichtung der Wohnbebauung zu vermeiden sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Einzelhaus höchstens eine Wohnung und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,3 m unzulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 4, WA 5) ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Klimaanlagen, Wärmepumpen, Nebenanlagen und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu wahren, sind die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet. Abweichen davon sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Stellplätze ausschließlich in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

Auf dem Baugebiet WA 3 wird angrenzend an die öffentliche Grünfläche „Schutzgrün“ ein 2 m breiter Streifen, der von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Dort sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Das bauliche Heranrücken an das gesetzlich geschützte Biotop wird damit verhindert.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Für die Gemeinde Kalkhorst besteht die Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung der 1. Änderung vom 17.10.2017. Diese gilt auch für den

Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Folgende Abweichungen und Ergänzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 festgesetzt:

Die Festsetzungen nach § 3 Abs. 1 und 4 sowie § 4 Abs. 6 der Satzung zur Ortsgestaltung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- *§ 3 Abs. 1: „Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.“*
- *§ 3 Abs. 4: „Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.“*
- *§ 4 Abs. 6: „Der Dachstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.“*

In Abweichung von § 4 Abs. 4 der Satzung zur Ortsgestaltung sind als Dacheindeckungen nur nicht glänzende, einfarbige rote Ziegel zulässig. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Der Dachüberstand in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 darf eine Länge von 0,50 m zzgl. der Regenabflussrinne nicht überschreiten. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf der Dachüberstand eine Länge von 0,70 m zzgl. der Regenabflussrinne nicht überschreiten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich symmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich rote und rotbraune Klinker zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Die Ausbildung des dritten Vollgeschosses ist ausschließlich als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens an einer Seite um mindestens 2,0 m zurückspringen. Die entstehende Dachfläche kann als Terrasse genutzt werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig.

Mit den differenzierten Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen in den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten verfolgt die Gemeinde das Ziel, jedem Baugebiet einen eigenen baulichen Charakter zu geben, und gleichzeitig ein einheitliches Ortsbild zu erhalten.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist eine Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung

M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Ort Kalkhorst ist über die Ortsdurchfahrt „Friedensstraße“ (L 01) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“, die an die „Friedensstraße“ anschließt, wird der westliche Bereich des Plangebietes verkehrlich erschlossen. Der östliche Bereich des Plangebietes wird über eine zu errichtende Stichstraße, die an die festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 20 anbindet, erschlossen. Die Verkehrsfläche mündet in einer Wendeanlage, die für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert ist. An die Wendeanlage anschließend wird ein Gehweg mit Begleitgrün festgesetzt. Dadurch entsteht eine Wegverbindung zur Feuerwehr Kalkhorst. Ein bestehender Straßenstich von der Straße „Am Mühlenberg“ wird verlängert, so dass die Straße „Am Mühlenberg“ mit der Erschließung des östlichen Bereiches des Plangebietes verbunden wird.

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Fläche sichert eine Zufahrt für Anlieger sowie eine Wegverbindung zu dem festgesetzten Fußweg mit Begleitgrün.

Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Außerhalb der Baugrenzen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 Wege und Zufahrten mit einer maximalen Fläche von 50 m² je Grundstück zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Wege und Zufahrten mit einer maximalen Fläche von 100 m² je Grundstück zulässig. Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Die bereits versiegelten Flächen im Bestand bleiben davon unberührt. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 1,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	**Flächengröße in m²**
Allgemeine Wohngebiete	11 220
Öffentliche Grün- und Wasserflächen	2 260
Verkehrsflächen	2 660
Plangebiet, Summe	**16 140**

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche (GRZ) i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m² nicht übersteigen. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 (WA 1); 0,25 (WA 2 und WA 4), 0,3 (WA 5) bzw. 0,4 (WA 3) ergeben sich 3 050 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes muss hergestellt werden. An vorhandene Anlagen entlang der Erschließungsstraßen „Am Mühlenberg“ und „Friedenstraße“ können neu zu errichtende Anschlüsse angebaut werden.

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

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

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

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

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

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung stehen zwei Vertragshydranten mit jeweils einer Leistung von unter 48 m³/h zur Verfügung. Die Hydranten befinden sich südlich und südwestlich des Plangebietes in ca. 150 m bis 200 m Entfernung. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung kann der im Norden des Geltungsbereiches befindliche Teich herangezogen werden. Der Teich ist im Eigentum der Gemeinde und stellt ein Löschwasserreservoir von über 96 m³ dar. Insgesamt kann daher der Löschwasserbedarf für den Grundschutz sichergestellt werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Zweckverband Grevesmühlen wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden.

Kalkhorst ist Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Das anfallende Niederschlagswassers ist gemäß dieser Satzung auf den jeweiligen Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern. Ausnahmen von der Versickerungspflicht bestehen insbesondere bei bereits vorhandenen Anlagen zum Ableiten von Niederschlagswasser.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Die Gemeinde Kalkhorst wird von der Netz Lübeck GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Neuanschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Gasversorger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einbezogen.

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

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

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die Baugebiete sind im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Kalkhorst.

5. Immissionsschutz

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

Als wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquelle ist das Sportlerheim mit zugehörigem Sportplatz identifiziert worden. Der Sportplatz befindet sich ca. 100 m in südwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem Sportplatz befinden sich Bestandsgebäude, durch die eine Abschirmwirkung für die Wohnbebauung im Geltungsbereich erzielt wird. Beeinträchtigungen für das Plangebiet werden nicht gesehen.
Weiterhin stellt die Ortsdurchfahrt „Friedensstraße“ (L 01) eine Immissionsquelle dar. Aufgrund der Entfernung von mindestens 45 m wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 14 handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete, in denen ausgehend von dem städtebaulichen Konzept ca. 30 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Es wird von einer angemessenen Steigerung des Pkw-Aufkommens ausgegangen. Insbesondere wird aufgrund der direkten Anbindung des Plangebietes an die Ortsdurchfahrt von einem ungehinderten Verkehrsfluss ausgegangen, wodurch Immissionen (bspw. durch Staubildung) geringgehalten werden. Von einer signifikanten Steigerung des nutzungsbedingten Lärmpegels kann dementsprechend nicht ausgegangen werden. Somit stellt die Planung keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 keine tiefergehende ggf. gutachterliche Auseinandersetzung mit immissionsschutzrechtlichen Fragen erforderlich ist.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 14, mit rund 3.050 m²

unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes (WA) geschaffen. Somit wird auf einem etwa 16.140 m² großen Areal Baurecht für eine Wohnbebauung vorbereitet. Daneben werden 2.260 m² als Grünflächen festgesetzt.

6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Kalkhorst werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) für die Region Westmecklenburg für das Plangebiet selbst keine bzw. kaum spezifische Aussagen formuliert. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich in der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland und ist der Großlandschaft 10 Nordwestliches Hügelland sowie der Landschaftseinheit 101 Klützer Winkel zuzuordnen (Karte 1)
- Südöstlich der Ortslage Kalkhorst ist ein Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG verzeichnet. (Karte II: Biotopverbundplanung)
- Dieser südöstliche Bereich ist als Wald (8.3) Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit (Karte III: Schwerpunktberieche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt.
- Nordwestlich der Ortslage Kalkhorst sind Bereiche mit sehr hoher Funktionsbewertung (in Bezug auf Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur) und südöstlich mit hoher Funktionsbewertung dargestellt. (Karte IV: Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen and die Raumordnung)

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen. Das Plangebiet ist Bestandteil des bestehenden Siedlungsraumes. Naturschutzfachlich bedeutenden Bereiche befinden sich in ausreichender Entfernung.

Schutzgebiete
Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umfeld der Ortslage Kalkhorst:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 2032-302) Lenorenwald (Entfernung zum Plangebiet ca. 1300 m)
- Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald (Entfernung zum Plangebiet ca. 350 m)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete und der Lage des Plangebietes im besiedelten Raum wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Teich vorhanden, der in der LINFOS-Datenbank als geschütztes Biotop verzeichnet ist:

- Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (NWM04821)
- Kartierungsjahr: 1996
- Fläche in Hektar: 0,0234 ha

Mit der Umsetzung des Planungsziele bleibt das benannte Kleingewässer in seiner derzeitigen Ausprägung erhalten. Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig.

Aus Sicht des Planverfassers sind die benannten unzulässigen Tatbestände mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht erfüllt. Direkte Eingriffe in das Gewässer oder der Ufervegetation erfolgen nicht. Somit können Zerstörung und Beschädigungen ausgeschlossen werden. Angrenzend an das hier betrachtete Kleingewässer befand sich bereits in der Vergangenheit Bebauung.
Das Umfeld des Gewässers wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Es verbleibt ein Abstand von mindestens 15 m zwischen den Baugrenzen und dem Gewässer. Auch bei der Kartierung des geschützten Biotopes im Jahre 1996 befand es sich bereits innerhalb des bebauten Siedlungsraumes.
Die baulichen Strukturen der vergangenen Jahrzehnte sich als Luftbilder nachfolgend dargestellt.

Luftbild aus dem Jahre 2005 mit Bebauung angrenzend an das Kleingewässer, GeoBasis DE/M-V 2020

Luftbild aus dem Jahre 2012 ohne Bebauung angrenzend an das Kleingewässer, GeoBasis DE/M-V 2020

Mit der Verdichtung der Bebauung, wie sie mit dem hier behandelten Bebauungsplan Nr. 14 angestrebt wird, kann keine grundsätzliche Veränderung des charakteristischen Zustandes gesehen werden. Somit entfällt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V.

6.3 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Kalkhorst. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch weitere Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich im westlichen und südlichen Bereich größtenteils um Einfamilienhäuser (OER) sowie teilweise gewerbliche Nutzungen (OIG). Östlich befindet sich ein Wohnblock aus den ca. 1960er Jahren (OGP). Nördlich des Plangebietes ist eine Sport- und Freizeitanlage in Form eines Miniaturenparkes (PZP) vorhanden.

Das Plangebiet lässt sich aufgrund seiner aktuellen Ausprägung in drei Teilbereiche untergliedern. Der westliche Teil ist durch ein große Flachgebäude mit bestehender gewerblicher Nutzung (OGF) sowie dazugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätzen für Pkws.

Der westliche Teilbereich ist durch die Straße Am Mühlenberg (OVL) getrennt. Der zentrale Bereich lässt sich als Zierrasenflächen (PER) charakterisieren. Die Rasenfläche erscheint regelmäßig gemäht. Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten ab. Angrenzend zur Straße sind durch häufiges Befahren vegetationsfreie Bereiche entstanden. Im Nordwesten des zentralen Bereiches befindet sich ein Kleingewässer (SEV). Dieses ist stark mit Schilf-Landröhricht (VRL) bewachsen. Die Ortsdurchfahrt begleitet eine Baumreihe (BRR). Weitere Einzelbäume (BBA/ BBJ) befinden sich angrenzend an das Kleingewässer.

Der nordöstliche Teil ist durch einen unbefestigten Weg abgegrenzt. Dieser Teilbereich ist durch derzeit in Nutzung befindlichen Kleingärten geprägt. Es handelt sich um überwiegend intensiv gärtnerisch bewirtschaftete Gärten mit kleineren Obst- und Ziergehölzen (PKA). Angrenzend befinden sich Nebengebäude in Form von Schuppen, Garagen etc., die vermutlich nicht mehr genutzt werden. Umliegend befinden sich Rasenflächen (PER). Funktional werden die Nebengebäude dem Wohnblock zugeordnet.

Rasenflächen im zentralen Bereich des Plangebietes, eig. Aufn.

Angrenzende Wohnbebauung, eig. Aufn.

Nebenanlagen: Garagen/Schuppen/Gartenhäuser, eig. Aufn.

Garagenanlage am nördlichen Rand des Plangebietes, eig. Aufn.

Kleingartenanlage – Zugangsbereich, eig. Aufn.

Kleingartenanlage – aktuell intensiv genutzt, eig. Aufn.

Baumpflanzung am nördlichen Rand des Plangebietes, eig. Aufn.

Kleingewässer- im Nordwesten des Plangebiet, eig. Aufn.

Baumreihe entlang der Ortsdurchfahrt, eig. Aufn.

Einzelbäume entlang der Straße Am Mühlenberg, eig. Aufn.

Tabelle: Zusammenfassung der Biotop- und Nutzungstypen

	Nr. Biotoptyp	**Biotoptyp M- V**	**Wertstufe**	**Kompensationserfordernis**
BRR	2.6.2	Baumreihe	*	
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum	*	
BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	*	
SEV	5.4.5	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	3	6
VRL	6.2.2	Schilf-Landröhricht	2	3
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	1
PKA	13.7.2	Strukturarme Kleingartenanlage	0	0,7
PZP	13.9.4	Freizeitpark	0	0,6
OGP	14.3.1	Neubaugebiet in Plattenbauweise	0	0
OGF	14.3.2	Gewerbliche genutzte Großformbauten	0	0
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	0	0,3
OVL	14.7.5	Straße	0	0
OIG	14.8.2	Gewerbegebiet	0	0,3

** Bewertung erfolgt nach Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern.*

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Der aktuelle Baumbestand zeichnet sich innerhalb der Kleingartenanlage durch Obstgehölze und Ziergehölze bzw. Bäume mit geringem Stammumfang aus, die keinen Schutzstatus gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) aufweisen.

Der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Teilabschnitt einer Landesstraße wird von der Planung nicht berührt.

Zwischen Kleingewässer und der Straße Am Mühlenberg befinden sich drei Einzelbäume, wobei einer dieser Laubbäume einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzt. Ebenso sind an der nördlichen Grenze des Plangebietes vier Linden, die Stammumfänge zwischen 100 cm und 125 cm besitzen und somit gesetzlich geschützt sind. Die hier beschriebenen Bäume werden im Bebauungsplan als gesetzlich geschützte Einzelbäume mit Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V dargestellt. Derzeit ist kein Ausbau der Verkehrswege vorgesehen. Somit liegen keine Beeinträchtigungen der Wurzelschutzbereiche vor. Ebenso sind keine Fällungen von geschützten Bäumen vorgesehen. Ein Ausnahmeantrag entfällt.

6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den hier behandelten Bebauungsplan Nr. 14 wurde für die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Untersuchungen erfolgen auf der Grundlage einer Potentialanalyse. Es wurden die möglichen Auswirkungen der möglichen Bebauung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden zu schaffenden Grünflächen in Form von Hausgärten und Schutzgrün in der Umgebung des Kleingewässers betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

- In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentielles Vorkommen von Gebüsch- und Bodenbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Die leerstehenden Nebengebäude stellen ein potentielles Sommerquartier für die Artengruppe Fledermäuse dar. Aus diesem Grund wird für den Abriss eine ökologische Baubegleitung als (CEF-Maßnahme) im Bebauungsplan festgesetzt. Die ggf. notwendigen Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Somit ergibt sich eine potentielle Betroffenheit der Artengruppe Amphibien. Aufgrund der Ausprägung des Gewässers sowie der bestehenden Störwirkungen wird jedoch das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

- Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Es werden folgende Festsetzungen/ Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vor Abriss der leerstehenden Nebengebäude sind diese als CEF-Maßnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Auf der Grundlage dieser Begutachtung ist die Anzahl der notwendigen Ersatzquartiere zu bestimmen und im lokalen Zusammenhang anzubringen. Die Anzahl und der Ort der Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.6 Planwirkungen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine heterogene Ausprägung der naturräumlichen Ausstattung und Nutzungsstrukturen. Es befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungskerns von Kalkhorst. Aus diesem Grund soll das Gebiet eine städtebauliche Neuordnung erfahren. Es erfolgt eine Nachverdichtung der Bebauung.

Ebenso werden mit der Überplanung die grünordnerischen Verhältnisse neu strukturiert. Das Kleingewässer bleibt erhalten und wird zum Schutz in eine Grünfläche integriert. Mit der Überplanung der Kleingärten gehen zwar Gartenbereiche verloren. Es entstehen jedoch auch wieder neue Hausgärten. Diese dienen der Aufwertung des Wohnumfeldes. Teilweise werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, um das Plangebiet zu gliedern und eine Verbindung zu weiteren Bereichen der Siedlungslage zu schaffen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würden Ruderalisierungsprozesse einsetzen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen und Festsetzung von Grünflächen berücksichtigt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die Grünstrukturen nicht vollständig sinnvoll erhalten. Unter Hinzunahme von geeigneten Maßnahmen soll neben der Eingriffsminimierung auch das Ortsbild positiv beeinflusst und aufgewertet werden. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotoptypen kann somit gleichzeitig kompensiert werden.

Übernahme für den Textteil B:

- Die festgesetzte privat Grünfläche „Schutzgrün“ ist als Rasenflächen zu gestalten.
- Vorhandene Gebäude, Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Im den Allgemeinen Wohngebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Vor Abriss der leerstehenden Nebengebäude sind diese als CEF-Maßnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Auf der Grundlage dieser Begutachtung ist die Anzahl der notwendigen Ersatzquartiere zu bestimmen und im lokalen Zusammenhang anzubringen. Die Anzahl und der Ort der Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise:

- Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.
- Das innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ befindliche gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer ist dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder

nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotopes in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.

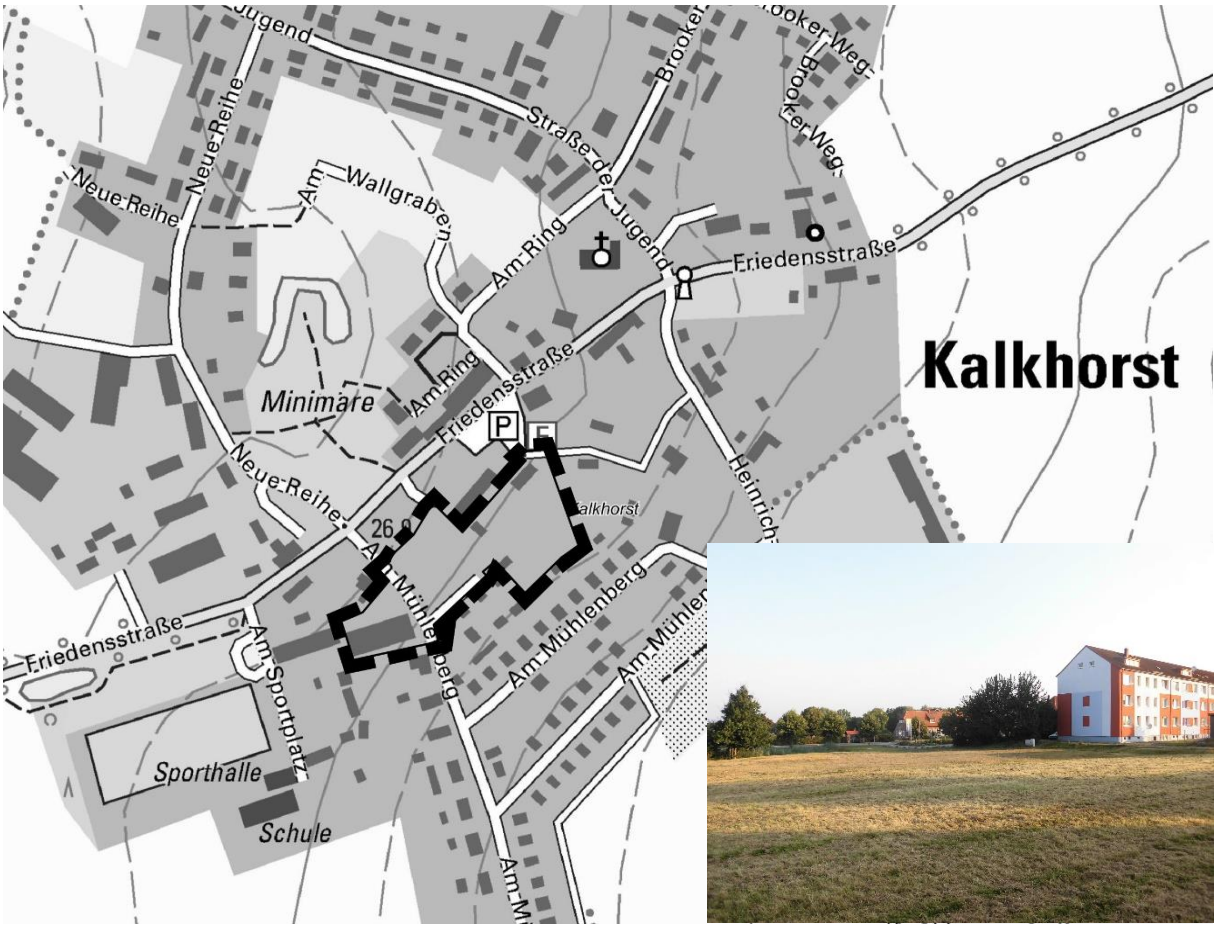
- Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



GEMEINDE KALKHORST

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Dorfmitte Kalkhorst“

ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (Potentialanalyse)

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.08.2020

Inhalt Seite

1. Einleitung ... 3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung ... 3
1.2 Rechtliche Grundlagen ... 4
1.3 Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen ... 7
2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen ... 8
2.1 Beschreibung des Vorhabens ... 8
2.2 Relevante Projektwirkungen ... 9
3. Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände ... 10
3.1 Kurzcharakterisierung des Plangebietes ... 10
3.2 Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie ... 12
3.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie ... 12
3.2.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie ... 12
4. Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ... 16
4.1 Brutvögel ... 16
4.2 Fledermäuse ... 17
4.3 Amphibien ... 18
5. Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ... 19
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung ... 19
5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) ... 19
6. Zusammenfassung ... 19
7. Quellenverzeichnis ... 21

Titelblatt Quellenangaben:
Auszug aus der digitalen topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019
Fotos des Planungsbüros Hufmann

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Dorfmitte Kalkhorst“ beschlossen. Die Aufstellung wurde am 28.03.2020 in „Der Klützer Winkel“ bekanntgemacht. Der bereits 2005 durch den Be-schluss der Gemeinde aufgestellte Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit der Aufstellung im Jahr 2020 aufgehoben, da sich die ehemals verfolgten städtebaulichen Ziele erkennbar von den neuen unterscheiden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine Wohnnutzung zu überführen und somit die Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb der Siedlungsstruktur zu bewirken. Die Gemeinde reagiert mit der vorliegenden Planung auf den steigenden Bedarf in der Wohnraumnachfrage, insbesondere von Familien und Angestellten im touristischen Dienstleistungssektor. Zudem werden die städtebaulichen Missstände einer innerörtlichen Baulücke sowie brachliegender Flächen behoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist eine Potentialfläche des am 19.05.2020 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Kalkhorst. Darin formuliert die Gemeinde ihre Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Kalkhorst plant eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes, insbesondere für junge Familien. Unterstrichen wird das Vorhaben durch die überdurchschnittlich ausgebaute soziale Infrastruktur in der Gemeinde, die zusätzlich zur günstigen Lage an der Ostsee die Attraktivität der Gemeinde steigert.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, werden im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages behandelt. Diese Untersuchung erfolgt auf Grundlage einer Potentialanalyse. Im Fall einer Potentialanalyse ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss. (LUNG 2012)

Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtline zu berücksichtigen. Bestandteil sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Europarechtliche Vorgaben
Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 – FFH- Richtlinie (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S.7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 – Vogelschutzrichtlinie – (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7) verankert.

Art. 12 Abs. 1 FFH- Richtlinie verbietet:
a) alle absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung von Exemplaren der Tierarten nach Anhang IV a),
b) jede absichtliche Störung der Tierarten nach Anhang IV a), insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
c) jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern der Tierarten nach Anhang IV a) aus der Natur,
d) jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tierarten nach Anhang IV a).

Art. 13 Abs. 1 FFH- Richtlinie verbietet:
a) absichtliches Pflücken, Sammeln, Abschneiden, Ausgraben oder Vernichten von Exemplaren der Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur.

Nach Art. 16 Abs. 1 der FFH- Richtlinie kann von diesen Verboten u.a. abgewichen werden, wenn

- es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringen Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen),
- die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungs-zustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, vorliegen.

Gemäß Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten:
a) Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen,
b) Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
d) Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Nach Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u.a. abgewichen werden, wenn
- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und

- gemäß Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Art. 1 fallenden Vogelarten führen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es wurde zuletzt geändert durch die Verordnung vom 31.08.2015 (BGBI. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015. Mit dem Gesetz werden die FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz befinden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG und gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit im Rahmen der Landesregelung. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest. Sie erfassen zunächst alle gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:
a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung EG 318/2008 der Kommission vom 31.03.2008) aufgeführt sind,
b) nicht unter Buchstaben a fallende,
aa) Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
bb) „europäische Vogelarten“,
c) Tier- und Pflanzenarten, die einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:
a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG:

„Es ist verboten,

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

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, relevanten Absatz 5 BNatSchG ergänzt:

„[1]Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. [2]Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. [3]Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. [4]Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. [5]Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

In Absatz 6 sind folgende Maßgaben formuliert:

„Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der Verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.“

Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Möglich ist dies

„1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
1. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
2. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
3. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
4. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnungen auf andere Landesbehörden übertragen.“

Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V)
Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern vom 23.02.2010 (BVOBI. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

1.3 Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse (Relevanzprüfung) auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der vorhandenen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Dabei werden zunächst die faunistisch bedeutsamen Strukturen des Plangebietes betrachtet. Systematische Kartierungen der einzelnen Artengruppen erfolgen nicht. Jedoch werden potentielle Habitate (Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumansprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Weitere faunistische Datenerhebungen wurden im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht durchgeführt. Tiefergehende Kartierungen werden nur durchgeführt, wenn Beeinträchtigungen nicht bzw. nur unter Berücksichtigung von Maßnahmen ausgeschlossen werden können.
Die Erfassung der Vegetation als Grundlage der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse erfolgt nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern“, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2013/Heft 2. Als weitere Datengrundlagen wurden Luftbilder, die Aussagen der LINFOS-Datenbank, Begehungen des Plangebietes herangezogen.

Im Rahmen der Relevanzprüfung nach Froelich und Sporbeck, 2010, sind die in Punkt 1.2 genannten betrachtungsrelevanten Arten zunächst auf die Arten zu reduzieren, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden können (Abschichtung). Dabei entfallen die Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Dies sind Arten,

- die im Land Mecklenburg-Vorpommern (M-V) nach den Angaben der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen eingestuft sind und deren Auftreten in M-V in naher Zukunft unwahrscheinlich erscheint,
- die nach Prüfung der artspezifischen Range-Karten des LUNG für die jeweiligen Arten nicht im relevanten Naturraum vorkommen,
- die gemäß der landesweiten Range-Karten zwar im Bereich des relevanten Messtischblattes auftreten, deren tatsächliches Vorkommen aber aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des

Vorhabens auszuschließen ist,

- bei denen sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ausschließen lassen.

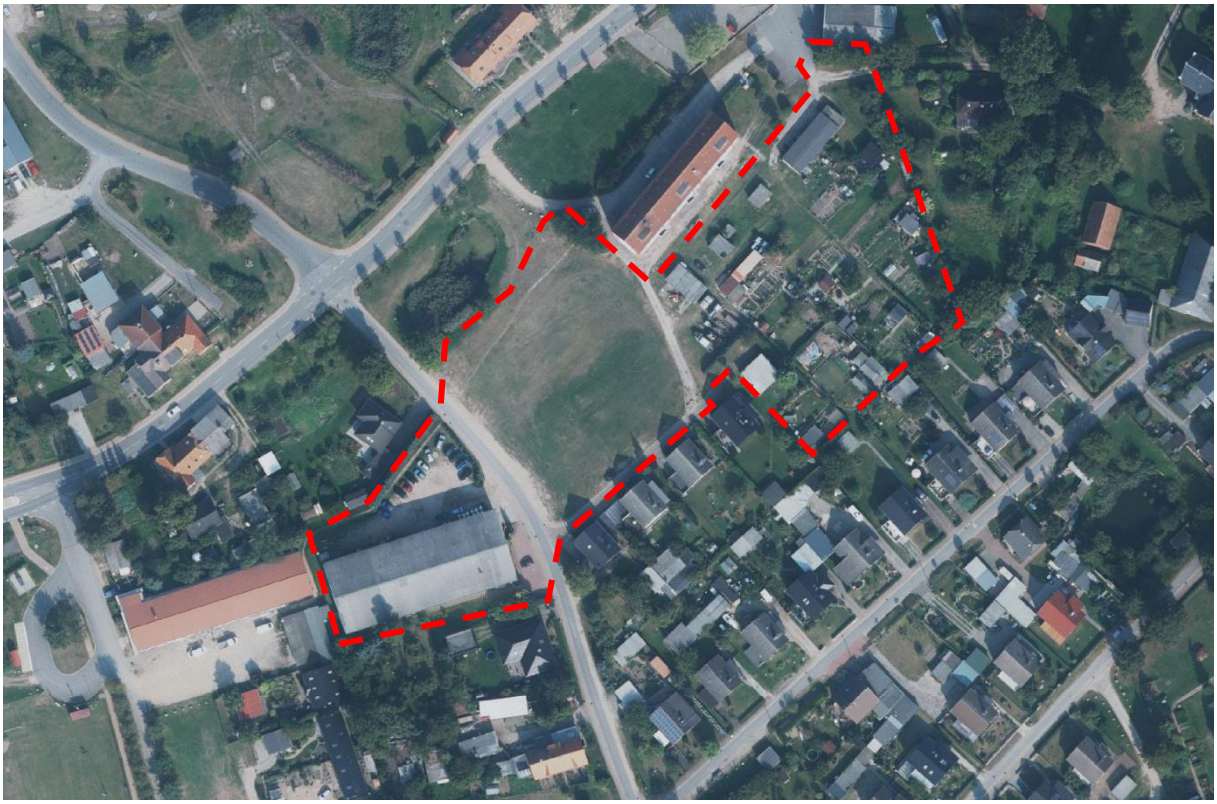
2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt Kalkhorst (L 01). Es grenzt im Westen an ein Sportlerheim und erstreckt sich in nordöstlicher Richtung bis zur Ortsfeuerwehr Kalkhorst. Die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ durchquert das Plangebiet. Auf dem Bereich westlich von „Am Mühlenberg“ befindet sich eine alte Lagerhalle. Entlang dieser verläuft ein Fußweg (Trampelpfad), welcher die Straße „Am Mühlenberg“ mit dem Sportlerheim verbindet. Innerhalb des Geltungsbereiches, östlich von „Am Mühlenberg“, befinden sich eine Baulücke, brachliegende Nebenanlagen sowie Kleingärten. Im Nordwesten des Plangebietes gibt es eine Grünfläche mit vorhandener Gewässerstruktur. Das Gewässer stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

Südlich grenzt das Plangebiet an zwei Wohngebiete auf denen sich Einfamilienhäuser befinden. Im Norden schließen Mehrfamilienhäuser und die Ortsdurchfahrt „Friedensstraße“ (L 01) an das Plangebiet an. Die Mehrfamilienhäuser weisen drei Vollgeschosse auf, wodurch sie sich in ihrer Raumwirkung deutlich von der Umgebung abheben. Die umliegenden Einfamilienhäuser haben bis zu zwei Vollgeschosse.

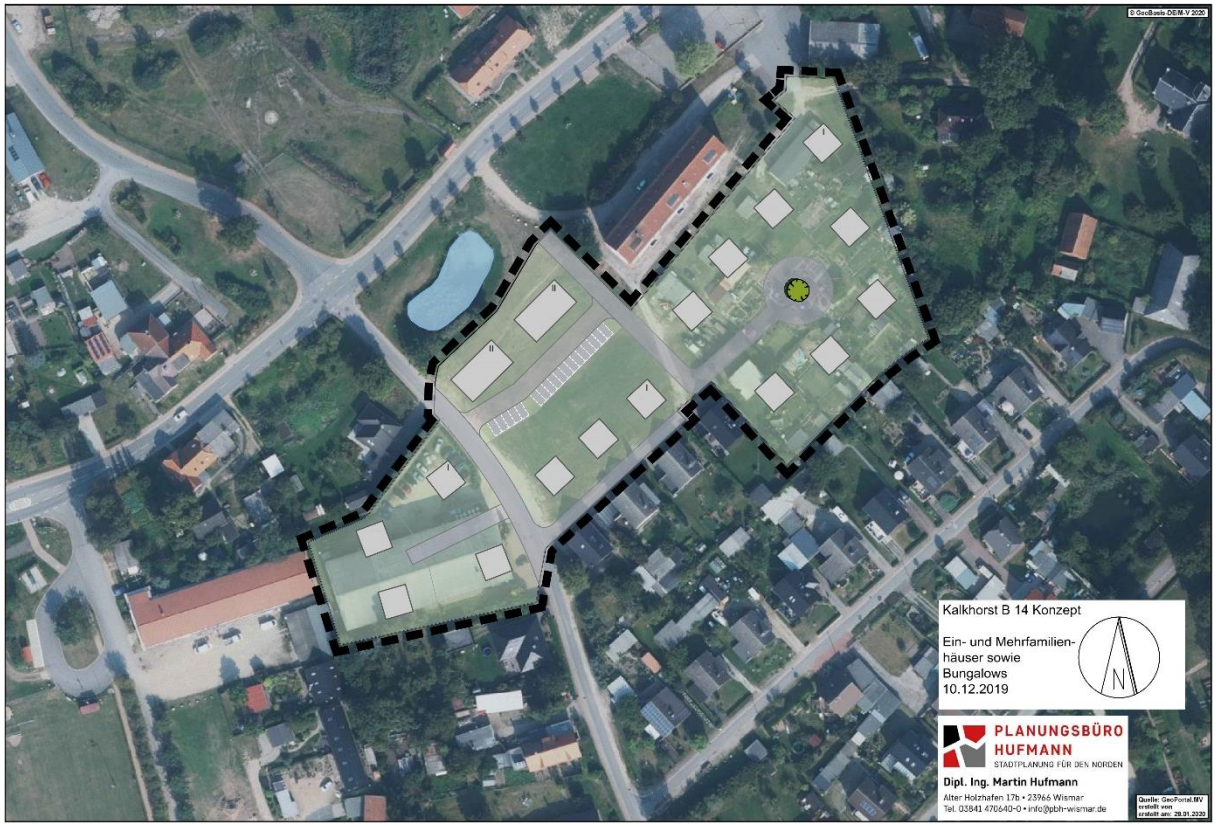
Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Bestand über die Gemeindestraße „Am Mühlenberg“, die das Plangebiet durchquert sowie einen vier Einfamilienhäuser erschließenden Straßenstich aufweist.



Luftbild des Plangebietes in Kalkhorst, © GeoBasis DE/M-V 2020

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, die innerörtliche Brachfläche in eine neue Nutzung zu überführen und neuen Wohnraum zu generieren. Zudem soll eine bestehende Baulücke geschlossen werden. Die Ortslage Kalkhorst soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet werden. Dazu orientiert sich die Wohnbebauung des städtebaulichen Konzeptes an den vorhandenen baulichen Strukturen im Ort.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei Mehrfamilienhäuser und ca. 14 Einfamilienhäuser vor. Es wird eine Bebauungsdichte angestrebt, die den Charakter der Ortslage unterstreicht. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Ortsdurchfahrt ergänzen den bereits bestehenden Geschosswohnungsbau. Die übrige Bebauung sieht Einzelhäuser vor und nimmt damit die bestehenden Strukturen im südlichen Teil der Ortslage auf. Im östlichen Bereich soll ein Runddorf entstehen, das um einen zentralen Platz angeordnet ist, über den auch die Erschließung erfolgt.



Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 mit einer Größe von ca. 1,6 ha liegt im südlichen Teil der Ortslage Kalkhorst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8/6, 10/20, 10/39, 10/40, 146/10, 275, 280, 281 und 282 der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst.

2.2 Relevante Projektwirkungen

Nachfolgend sind diejenigen Wirkfaktoren aufgeführt, die verbotstatbestandsrelevante Schädigungen oder Störungen der streng und besonders geschützten Arten hervorrufen können. Hierbei wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren

unterschieden. Grundlage für die Einschätzung und Festlegung der Wirkfaktoren bilden die im Bebauungsplan getroffenen Planungsziele sowie Erkenntnisse aus den Begehungen bzw. Kartierung des Plangebietes.

Baubedingte Wirkfaktoren
Generell sind temporäre baubedingte Wirkungen durch die visuellen Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung möglich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und unterliegt aktuell verschiedenen Nutzungen und ist damit mit anthropogenen Störungen vorbelastet.

Es ist prinzipiell von einer möglichen Vergrämung auszugehen, die jedoch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung als gering eingeschätzt wird.

Anlagebedingte Wirkfaktoren
Generell ergeben sich anlagebedingte Wirkfaktoren aus der Versiegelung von Flächen zur Neuerrichtung von baulichen Anlagen.

Wenngleich innerhalb Plangebietes bereits Gebäude und Flächenversiegelungen durch die Kleingartenanlage, gewerbliche Nutzung etc. vorhanden sind, kommt mit der Umsetzung der Planungsziele zu einer Verdichtung der Bebauung und somit ein Verlust von Freiflächen.

Die derzeit unbebauten Bereiche stellt sich im Wesentlichen als Zierrasen zwischen verschiedenen bebauten Bereichen dar. Diese besitzt nur eine geringe Bedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht.

Im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein Teich. Auswirkungen auf diesen potentiellen Lebensraum sind im Weiteren zu betrachten. Generell wird die Bedeutung des Kleingewässers aufgrund der Lage angrenzend an eine Hauptstraße inmitten der besiedelten Ortslage als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Generell kann es durch die Bebauung zu visuellen und akustischen Störungen durch beispielsweise Beleuchtung und Bewegung kommen.

Es werden Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungslage in Anspruch genommen. Die Störungen durch menschliche Präsenz, wie beispielsweise Licht und Lärm, verändern sich somit nicht signifikant. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt.

3. Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

3.1 Kurzcharakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet lässt sich aufgrund seiner aktuellen Ausprägung in drei Teilbereiche untergliedern. Der westliche Teil ist durch ein große Flachgebäude mit bestehender gewerblicher Nutzung (OGF) sowie dazugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätzen für

Pkws. Der westliche Teilbereich ist durch die Straße Am Mühlenberg getrennt. Der zentrale Bereich lässt sich als Zierrasenflächen (PER) charakterisieren. Die Rasenfläche erscheint regelmäßig gemäht. Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten ab. Angrenzend zur Straße sind durch häufiges Befahren vegetationsfreie Bereiche entstanden. Der nordöstliche Teil ist durch einen unbefestigten Weg abgegrenzt. Dieser Teilbereich ist durch derzeit in Nutzung befindlichen Kleingärten geprägt. Es handelt sich um überwiegend intensiv gärtnerisch bewirtschaftet mit kleineren Obst- und Ziergehölzen (PKA). Angrenzend befinden sich Nebengebäuden in Form von Schuppen, Garagen etc., die vermutlich nicht mehr genutzt werden.

Rasenflächen im zentralen Bereich des Plangebietes

Angrenzende Wohnbebauung

Nebenanlagen Garagen/Schuppen/Gartenhäuser

Garagenanlage am nördlichen Rand des Plangebietes

Kleingartenanlage – Zugangsbereich

Kleingartenanlage – aktuell intensiv genutzt

Baumpflanzung am nördlichen Rand des Plangebietes

Kleingewässer- im Nordwesten des Plangebiet

3.2 Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

3.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Ein Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie wird ausgeschlossen. Die Charakteristik bzw. Ausprägung des Plangebietes entspricht nicht den Habitatansprüchen der Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Kalkhorst.

3.2.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Die Ergebnisse der Relevanzprüfung werden nachfolgend artengruppenbezogen dargestellt. Viele Arten kommen nachgewiesenermaßen nicht im Untersuchungsgebiet vor, da diese sich nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete befinden (vgl. Range-Karten, BfN 2007). Bei einigen Arten liegt das Untersuchungsgebiet zwar innerhalb des Verbreitungsgebietes der Art, jedoch entsprechen die vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht den spezifischen Habitatansprüchen der jeweiligen Art.

Fledermäuse
Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse untersucht. Mit Ausnahme der teilweise leerstehenden Garagen und Schuppen werden die Gebäude genutzt und weisen keine entsprechenden Ritzen und Spalten auf.

Winterquartiere
Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht vorhanden. Eine Nutzung des Plangebietes als Winterquartier kann somit ausgeschlossen werden.

Sommerquartier/Tageshangplatz
Während der Kartierungsarbeiten im Sommer 2020 konnte keine Bäume innerhalb des Plangebietes vorgefunden werden, geeignete Höhlen und/oder einen ausreichenden Stammumfang besitzen, um eine Bedeutung als Quartier für Fledermäuse darzustellen.

Die derzeit leerstehenden Schuppen und Garagen stellen ein potentiellen Hangplatz für Fledermäuse dar.

Ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 wird nachfolgend betrachtet.

Jagdrevier
Eine Nutzung des Plangebietes als (Teil-)nahrungshabitat kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies betrifft ggf. leerstehende Gebäude innerhalb der Kleingartenbereiche sowie die ungenutzten Garagen und Schuppen angrenzend an den Wohnblock.

Ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 wird nachfolgend betrachtet.

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

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere (ohne Fledermäuse) gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Reptilien
Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Für die Zauneidechse fehlen typische Habitatmerkmale, wie grabbare, südexponierte Flächen mit lückiger Vegetationsdecke. Die Böden innerhalb des

Plangebietes sind durch intensive gärtnerische Nutzung und Pflege geprägt. Der zentrale Bereich des Plangebietes, der im Wesentlichen eine Zierrasenfläche darstellt, wird regelmäßig gemäht. In der Vergangenheit wurde die Fläche auch schon Lagerfläche für angrenzenden Bauaktivitäten genutzt. Somit kann auch ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Kleingewässer und somit generell ein potentielles Laichhabitat. Jedoch wird im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Ausprägung der angrenzenden Biotop- und Nutzungsstrukturen von einer verminderten Bedeutung für die Artengruppe Amphibien ausgegangen werden. Das Gewässer grenzt an drei Seiten an Verkehrsflächen an. Bei der nördlichen Straße handelt es sich um die Ortsdurchfahrt.

Ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 wird nachfolgend betrachtet.

Weichtiere

Das hier betrachtete Plangebiet entspricht nicht den artspezifischen Habitatansprüchen der geschützten Arten. Klare Stillgewässer, wie sie die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Weichtiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ausnahmen bilden die Große Moosjungfer, die generell verbreitet ist und die Grüne und Zierliche Moosjungfer, die in Mecklenburg-Vorpommern mit einer geringen Verbreitung im FFH-Internethandbuch des BfN verzeichnet sind.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen, die sich im Bereich des Kleingewässers mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich ändern, wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Käfer

Gehölzbestände mit geeigneten Habitatbäumen fehlen im Plangebiet. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen

mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Käfer gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen jedoch in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten im Sommer 2020 konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

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

Fische und Rundmäuler

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Während der Begehung im Sommer 2020 konnten keine Fische im Kleingewässer festgestellt werden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV-Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Rastvögel

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsraumes von Kalkhorst. Auch im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die eine Bedeutung für Rastvögel aufweisen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Kleingärten im nordöstlichen Bereich des Plangebietes stellen einen potentiellen Lebensraum für Brutvögel dar. Im Allgemeinen ist bei einer durchschnittlichen Ausprägung der Gartenbereiche mit Rasen, Gehölzen und Stauden mit einem potentiellen Vorkommen von Brutvogelarten aus den Gilden der Gehölz- und Gebüschbrüter und

der Bodenbrüter sowie ggf. Gebäudebrütern zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele sind teilweise Entfernung von Gehölzen bzw. Gehölzstrukturen verbunden.

Während der Begehungen im Sommer 2020 konnten keine Nester gebäudebrütender Arten, wie Rauch- und Mehlschwalbe, festgestellt werden. Eine Betroffenheit von Gebäudebrütern wird dementsprechend ausgeschlossen.

Ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 wird aufgrund der Überplanung von Gartenbereichen nachfolgend betrachtet.

4. Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

4.1 Brutvögel

Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z. B.: Rodung der Gehölze, Abriss der bestehenden Gebäude, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan werden teilweise vegetative Strukturen entfernt, die einen potentiellen Lebensraum für Brutvögel darstellen.

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

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

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s. u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Auch wenn mit der Umsetzung der Planungsziele die bestehende Kleingartenanlage beseitigt wird, entstehen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wieder neue Gartenflächen. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 (WA 1); 0,25 (WA 2 und WA 4) bzw. 0,3 (WA 3) ergeben sich 2 750 m² zulässige Grundfläche, Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

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

Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Nester von Gebäudebrüter konnten während der Kartierungsarbeiten im Sommer 2020 nicht festgestellt werden. Gehölz- und Gebüschbrüter nutzen in der Regel ihre Nester nur einjährig.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist auszuschließen.

4.2 Fledermäuse

Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
Das Plangebiet wurde als mögliches Teiljagdrevier für Fledermäuse identifiziert. Ebenso wurden leerstehende Gebäude (Schuppen/Garagen) als mögliches Sommerquartier benannt.

Es wird für den Abriss der benannten Gebäudestrukturen eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Somit kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
Ein Verstoß gegen das Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen

Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten (LS 2008, 2011).

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Die Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier wird nicht dauerhaft gestört. Generell ist davon auszugehen, dass die Bauaktivitäten sowie auch die sonstigen menschlichen Nutzungen am Tag stattfinden und somit wenig Störungen der nachtaktiven Tiere zu erwarten sind. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich.

Für den ggf. ermittelten Verlust der Habitate in den mit der Umsetzung der Planungsziele abgerissenen Garagen/Schuppen werden entsprechende Ersatzquartiere in lokalen Zusammenhang geschaffen. Für die Abrissarbeiten wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.

Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
Die leerstehenden Gebäude (Schuppen/Garagen) wurden als mögliches Sommerquartier herausgearbeitet.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen wird eine ökologische Baubegleitung der Abrissarbeiten im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Amphibien

Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
Mit der Umsetzung der Planungsziele bleibt das Kleingewässer innerhalb des Geltungsbereiches einschließlich der Ufervegetation erhalten. Die Habitatbedingungen sind nicht optimal ausgeprägt. Das Gewässer ist nahezu flächendeckend von Schilf bewachsen und weist relativ steile Böschungen auf. Es fehlen Flachwasserbereiche. Aus diesen Gründen bietet das Gewässer keine idealen Bedingungen für die Ablage des Laiches. Dieser Teich befindet sich innerhalb der Siedlungsflächen. An drei Seiten schließen sich Verkehrswege an, so dass Migrationsbewegungen zu weiteren Gewässern nahezu unterbunden werden. Aufgrund der bestehenden Störwirkungen sowie der vorhandenen Habitatbedingungen wird eine maßgebliche Bedeutung des Kleingewässer als Habitat für Amphibien ausgeschlossen.

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

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Aufgrund der

vorangestellten Argumentation wird eine Bedeutung als kein maßgebliches Habitat für Amphibien. Migrationverbindungen werden durch die angrenzenden Verkehrswege unterbunden.

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

Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
Das Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation bleibt mit der Umsetzung der Planungsziele erhalten.

Somit findet auch kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG statt. Die fehlende Bedeutung des Gewässers als Lebensraum für die Artengruppe Amphibien wurde vorangestellt erläutert.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Brutvögel
Gehölz-, Gebüsch- und Bodenbrüter
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit, d. h. innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 29.02. auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden.

Fledermäuse

Für die Artengruppe Fledermäuse sind keine Maßnahmen zur Vermeidung notwendig.

5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen= continuous ecological functionallity-measures) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität bzw. zur funktionsgerechten Wiederherstellung vom Vorhaben beeinträchtigter Habitatbestandteile sind im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan für die Artengruppe Fledermäuse nicht erforderlich.

Fledermäuse
Vor Abriss der leerstehenden Nebengebäude sind diese als CEF-Maßnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Auf der Grundlage dieser Begutachtung ist die Anzahl der notwendigen Ersatzquartiere zu bestimmen und im lokalen Zusammenhang anzubringen. Die Anzahl und der Ort der Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Kalkhorst führt das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14

„Dorfmitte Kalkhorst“ durch. Es geht im Wesentlichen um Ergänzung von Wohnbauflächen im zentral gelegenen Bereich der Siedlungslage von Kalkhorst.

Es war im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu prüfen, ob mit Realisierung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden und diese durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden können. Die gutachterliche Untersuchung erfolgte auf Grundlage einer Potentialanalyse zur Abschätzung der potentiell vorkommenden Arten.

In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein Vorkommen von Gebüsch- und Bodenbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Somit ergibt sich eine potentielle Betroffenheit der Artengruppe Amphibien. Aufgrund der Ausprägung des Gewässers sowie der bestehenden Störwirkungen wird jedoch das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Die leerstehenden Nebengebäude stellen ein potentielles Sommerquartier für die Artengruppe Fledermäuse dar. Aus diesem Grund wird für den Abriss eine ökologische Baubegleitung als (CEF-Maßnahme) im Bebauungsplan festgesetzt. Die ggf. notwendigen Ersatzquartiere sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

7. Quellenverzeichnis

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE, Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten, 06.08.2013

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE, Range- Karten der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie, http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_art_ii_iv.htm,
Aufrufdatum 22.08. 2016

BAUER, H.-G., BEZZEL, E. UND FIEDLER, W., Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz, AULA-Verlag Wiebelsheim, 2012

BÜRO FROELICH & SPORBECK POTSDAM, Leitfaden – Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung, 20.09.2010

DIETZ, CH., NILL, D., HELVERSEN V., O., Handbuch der Fledermäuse – Europa und Nordwestafrika, Franckh-Kosmos Verlags- GmbH & Co. KG, Stuttgart, 2016

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, 3. Erg., überarb. Aufl.- Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE, 2012: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow

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

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

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

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