

GEMEINDE KALKHORST
Bebauungsplan Nr. 28
„Erweiterung Ortslage Elmenhorst“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 08.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ am 13.08.2022 und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.

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

Aufgrund der sehr guten sozialen Infrastruktur und der Nähe zur Ostsee stellt die Gemeinde Kalkhorst für Familien einen attraktiven Wohnort dar. Die Gemeinde beabsichtigt, insbesondere Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mai 2020) der Gemeinde dar. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Die Gemeinde ist bestrebt, die Fläche behutsam städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte.

Die ehemalige Kleingartenanlage des Plangebietes ist zwar überwiegend aufgegeben, einige Kleingärten sind jedoch noch in aktiver Bewirtschaftung. Durch die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes werden die Flächen der Kleingartenanlage vollständig umgenutzt. Die Gemeinde ist bestrebt, der Nachfrage nach den derzeit bewirtschafteten Kleingartenflächen zu entsprechen. Ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet ein Konzept zur Umgestaltung der südwestlichen Plangebietsfläche sowie der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche. In diesem Bereich sollen Gemeinschaftsgärten und Kleingartenparzellen entstehen. Mit dem Konzept werden parallel die städtebaulich unattraktiven Eingangsbereiche des südlichen Mehrfamilienhauses freiraumplanerisch aufgewertet. Das Landschaftsplanungskonzept für die zukünftigen Gemeinschaftsgärten sowie der Bebauungsplan Nr. 28 ermöglichen, die Ortsmitte Elmenhorst qualitativ aufzuwerten und eine städtebauliche und freiräumliche Symbiose zu entwickeln.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“ der Gemeinde Kalkhorst werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren. Durch die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes werden die Flächen der Kleingartenanlage vollständig umgenutzt. Die Gemeinde ist bestrebt, der Nachfrage nach den derzeit bewirtschafteten Kleingartenflächen zu entsprechen. Ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet ein Konzept zur Umgestaltung der südwestlichen Plangebietsfläche sowie der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche. In diesem Bereich sollen Gemeinschaftsgärten und Kleingartenparzellen entstehen. Mit dem Konzept werden parallel die städtebaulich unattraktiven Eingangsbereiche des südlichen Mehrfamilienhauses freiraumplanerisch aufgewertet. Das Landschaftsplanungskonzept für die zukünftigen Gemeinschaftsgärten sowie der Bebauungsplan Nr. 28 ermöglichen, die Ortsmitte Elmenhorst qualitativ aufzuwerten und eine städtebauliche und freiräumliche Symbiose zu entwickeln.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die angrenzenden gemäß § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützten Biotope. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Planungsziele, der Pufferstreifen und der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“, befinden sich nördlich in ca. 1 800 m Entfernung zum Plangebiet. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und den Natura 2000-Gebieten ist demnach nicht vorhanden. Auf die Erarbeitung einer Natura 2000-Prüfung wurde verzichtet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ befindet sich ca. 840 m vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung des LSG kann ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet mitten in der Ortslage von Elmenhorst befindet und bereits vor der Planung anthropogen genutzt wurde und vorgeprägt ist.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit

dem Bebauungsplan Nr. 28 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele beabsichtigt die Gemeinde mit der Überplanung der Kleingartenanlage die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und werden im weiteren Planverfahren bewertet. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 14 227 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben.

Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen werden berücksichtigt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes durch die Überplanung der zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die ECO-CERT Ingenieurgesellschaft mit Sitz in Plau am See, OT Karow, erarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 28 umfasst im Wesentlichen eine Kleingartenanlage, die zum größten Teil aufgelassen ist. Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes wird als Nutz- und Ziergarten bewirtschaftet. Dementsprechend sind auch nur störungsempfindliche Arten zu erwarten. Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 05.06.2023 bis zum 07.07.2023 im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Zeitgleich fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie aufgrund vorliegender Fachgutachten und konkretisierter Planungsabsichten wurden nachfolgende Änderungen in den Entwurf eingearbeitet:

- Anpassung nördliches Baufeld bzgl. Waldabstand und Entwässerungsplanung
- Hinzunahme GFL-Rechte zur Niederschlagsentwässerung
- Aufnahme Leitungsbestand in Planzeichnung
- Umwidmung des südöstlichen Baugrundstückes in Versorgungsfläche „Wärmeversorgung (Heizzentrale)“

Darüber hinaus wurden für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Entwurf eingearbeitet worden.

Die Trigenius GmbH hat im Mai 2021 eine Machbarkeitsstudie zur nachhaltigen Energieversorgung in der Gemeinde Kalkhorst erarbeitet. In Abstimmung mit der Gemeinde kommt u. a. ein zentraler Bereich der Ortslage Elmenhorst für eine Nahwärmeversorgung in Betracht. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine entsprechende Heizzentrale. Im Rahmen der

Entwurfserarbeitung wurde das südöstliche Baugrundstück als geeigneter Standort für die Errichtung der Heizzentrale identifiziert. Das geplante Baugrundstück wurde entsprechend der Wärmeplanung als Versorgungsfläche festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 28.01.2025 bis einschließlich 07.03.2025 auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel sowie im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen wurden die folgenden wesentlichen Inhalte vorgebracht bzw. ergaben sich die folgenden Anpassungen:

- Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bis zur festgesetzten Versickerungsmulde
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Pkt. 6.2 um Dächer von Carports und Garagen

Die Ergänzungen stellen redaktionelle Anpassungen dar. Aus den Anpassungen resultieren keine erstmaligen oder stärkeren Berührungen von Belangen, sodass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich wird.

Kalkhorst, den 25.07.2025



Neick, Bürgermeister