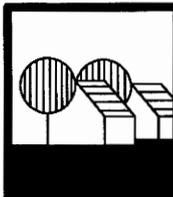
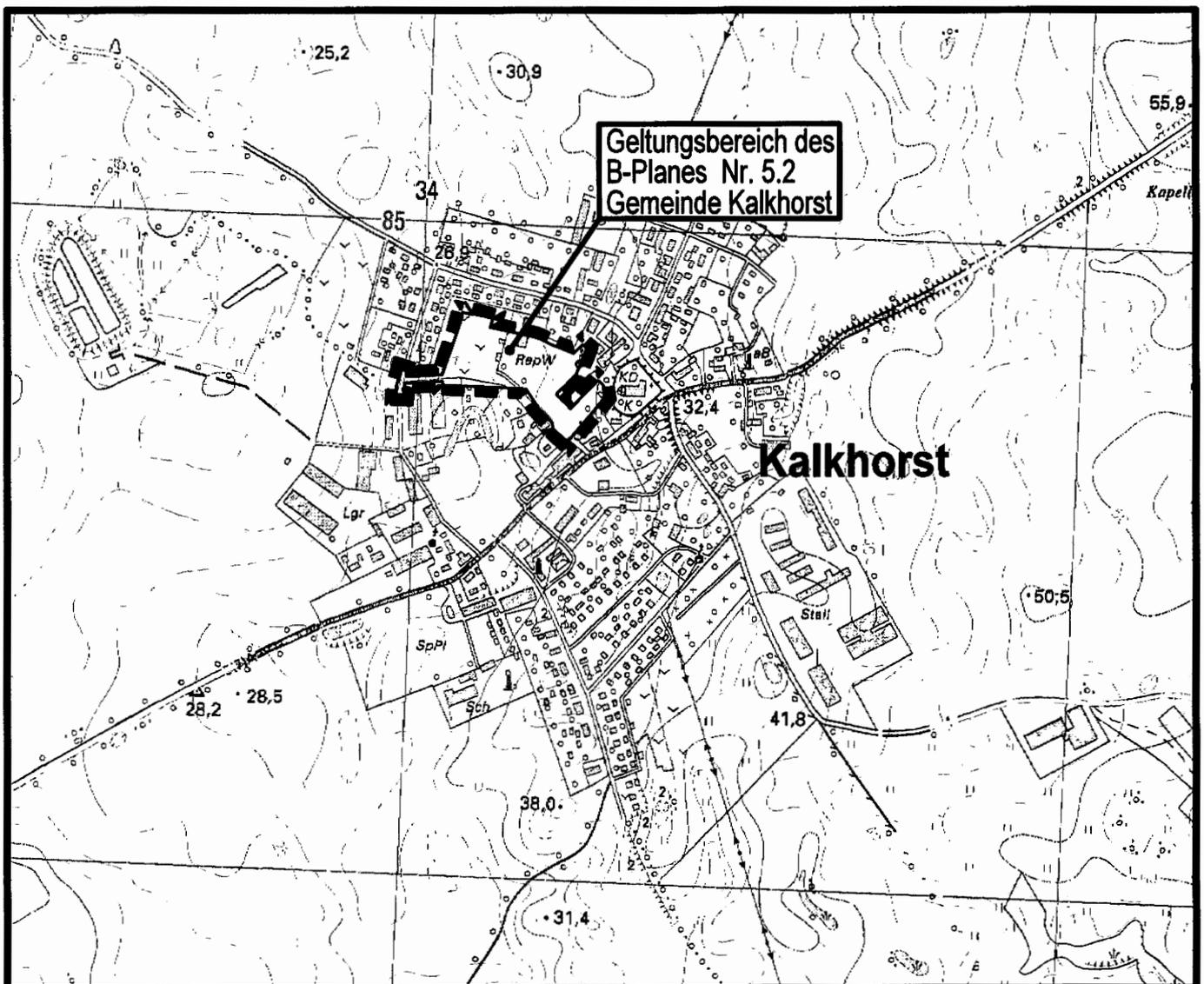


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)



**Planungsbüro Mahnel**

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

Planungsstand: 06. November 2014

## SATZUNG

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

| INHALTSVERZEICHNIS   | SEITE     |
|--|-----------|
| <b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst   | 4         |
| 1.2 Städtebauliches Konzept  | 4         |
| <b>2. Allgemeines</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches   | 7         |
| 2.2 Kartengrundlage  | 7         |
| 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes   | 8         |
| 2.4 Rechtsgrundlagen   | 8         |
| <b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB</b> | <b>9</b>  |
| <b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>   | <b>13</b> |
| 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm   | 13        |
| 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm  | 14        |
| 4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern   | 17        |
| 4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg  | 17        |
| 4.5 Flächennutzungsplan  | 17        |
| 4.6 Landschaftsplan  | 17        |
| <b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>  | <b>17</b> |
| 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation   | 17        |
| 5.2 Naturräumlicher Bestand  | 18        |
| <b>6. Planungsziele</b>  | <b>19</b> |
| <b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>   | <b>20</b> |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung  | 20        |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung  | 21        |
| 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen   | 22        |
| 7.4 Größe der Baugrundstücke   | 22        |
| 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  | 23        |
| 7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden   | 23        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 7.7        | Verkehrsflächen   | 23        |
| 7.8        | Flächen für die Abwasserbeseitigung   | 25        |
| 7.9        | Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten   | 25        |
| 7.10       | Höhenlage   | 26        |
| 7.11       | Immissionsschutz  | 26        |
| 7.12       | Waldabstand   | 27        |
| 7.13       | Flächennutzungen  | 27        |
| 7.14       | Darstellungen ohne Normcharakter  | 27        |
| <b>8.</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>  | <b>27</b> |
| 8.1        | Baukörperausbildung   | 28        |
| 8.2        | Dächer  | 28        |
| 8.3        | Außenwände  | 29        |
| 8.4        | Sonstige Festsetzungen  | 29        |
| 8.5        | Bußgeldvorschrift   | 29        |
| <b>9.</b>  | <b>Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b> | <b>30</b> |
| 9.1        | Grünflächen   | 30        |
| 9.2        | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  | 30        |
| <b>10.</b> | <b>Immissions- und Klimaschutz</b>  | <b>31</b> |
| <b>11.</b> | <b>Verkehrliche Erschließung</b>  | <b>41</b> |
| <b>12.</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>  | <b>41</b> |
| 12.1       | Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung   | 42        |
| 12.2       | Oberflächenwasserbeseitigung  | 43        |
| 12.3       | Brandschutz/ Löschwasser  | 46        |
| 12.4       | Energieversorgung   | 47        |
| 12.5       | Gasversorgung   | 48        |
| 12.6       | Telekommunikation   | 48        |
| 12.7       | Abfallentsorgung  | 48        |
| <b>13.</b> | <b>Flächenbilanz</b>  | <b>50</b> |
| <b>14.</b> | <b>Realisierung des Bebauungsplanes</b>   | <b>50</b> |
| <b>15.</b> | <b>Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen</b>  | <b>51</b> |
| 15.1       | Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden   | 51        |
| 15.2       | Umgang mit vorhandenen Boden- und Baudenkmalen  | 51        |
| 15.3       | Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten  | 51        |
| 15.4       | Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens   | 52        |
| 15.5       | Munitionsfunde  | 52        |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 15.6  | Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 52 |
| 15.7  | Entwicklungspflege  | 52 |
| 15.8  | Bodenschutz   | 52 |
| 15.9  | Schutz von vorhandenen Gehölzen   | 53 |
| 15.10 | Artenschutz   | 53 |
| 15.11 | Gewässerschutz  | 53 |
| 15.12 | Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V          | 53 |

**TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange** **54**

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) | 54 |
| 2. | Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume | 66 |

**TEIL 3 Ausfertigung** **68**

|    |                               |    |
|----|-------------------------------|----|
| 1. | Beschluss über die Begründung | 68 |
| 2. | Arbeitsvermerke               | 68 |

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

#### **1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst**

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz an.

Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich an Bedeutung.

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

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha. In der Gemeinde leben 1.809 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2012, Quelle: Statistisches Landesamt MV).

#### **1.2 Städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Fortführung ihrer positiven baulichen Entwicklung in der Gemeinde. Bisher war die neue Bebauung überwiegend im Ortsteil Groß Schwansee erfolgt.

Nunmehr hat die Gemeinde Kalkhorst Vorbereitungen für eine Bebauung im Bereich "Ortsmitte" in der Ortslage Kalkhorst getroffen. Städtebauliche Missstände, wie ehemals noch vorhandene landwirtschaftliche Anlagen, wurden umfangreich beseitigt. Die Gemeinde hat begonnen, ihren Dorfpark zu entwickeln. Ein Miniaturenpark wird im Zuge der touristischen Infrastruktur betrieben.

Daneben ergeben sich Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung, die die Gemeinde Kalkhorst bereits im Rahmenplan entsprechend dargestellt hatte. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes am westlichen Ortsrand wird eine gemischte Bebauungs- und Nutzungsstruktur favorisiert und angestrebt.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 5 in der Ortslage Kalkhorst auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt in drei Teilbereichen.

Die Teilbereiche 5.1 und 5.3 beziehen sich auf Flächen, die bereits überwiegend über eine verkehrliche Erschließung verfügen. Auch die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind ohne erhebliche Aufwendungen herstellbar. Leitungstrassen als Anschlusspunkte liegen vor. Die Ergänzung vorhandener städtebaulicher Strukturen im Ortszentrum von Kalkhorst ist beabsichtigt.

Mit dem Teilbereich 5.2 ist die Erschließung einer derzeit unbebauten Fläche vorgesehen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches waren ursprünglich teilweise mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut. Die Gemeinde hat im Zuge ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung diese Anlagen rückgebaut. Im Plangebiet ist die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen und neuer Ver-

und Entsorgungsanlagen notwendig, um eine Bebauung zu realisieren. Die Bebauung soll entlang einer neuen Erschließungsstraße erfolgen. Ursprüngliche Konzepte sahen den Bau einer Wendeanlage vor. Mit dem Entwurf war es vorgesehen, von der Dorfmitte eine Anbindung an die Neue Reihe zu entwickeln. Während des Verfahrens wurden jedoch technische Belange in Bezug auf die Erschließung geltend gemacht, die wieder den Bau einer Wendeanlage bedingen. Die Erschließung für den Verkehr erfolgt aus östlicher Richtung von der Straße Am Ring; eine Durchquerung des Plangebietes von der Straße Am Ring bis zur Neuen Reihe soll nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 ist die Gestaltung des Bereiches um die Kirche mit einer ergänzenden Wohnbebauung Ziel der Gemeinde. Eine Grünfläche schafft eine Pufferfläche zwischen vorhandener Bebauung entlang der Friedensstraße und der neuen Bebauung. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist hier vorgesehen. Straßenbegleitend werden am Kirchweg Möglichkeiten für eine Neubebauung geschaffen.

Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 5.3 ist abgeschlossen. Insbesondere die Schallschutzproblematik ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 beachtet und bearbeitet worden.

Nunmehr ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung der Flächen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5.2 vorgesehen. Der Bereich zwischen Neuer Reihe, Straße der Jugend, Kirche und Dorfpark soll baulich neu gestaltet und städtebaulich arrondiert werden. Auf der Fläche waren im östlichen Bereich ursprünglich auch landwirtschaftlich genutzte Anlagen vorhanden, die durch die Gemeinde zurückgebaut wurden.

Ursprüngliche Zielsetzungen und Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 5.3 sind in angrenzenden Bereichen anzupassen. Die ursprünglich lediglich vorgesehene Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Neuen Reihe und dem Park wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.2 durch die Erschließungsstraße, die von der Straße Am Ring bis auf die Straße Neue Reihe führt, ersetzt. Auf Grund von Belangen, die während des Planverfahrens geltend gemacht wurden, kehrt die Gemeinde jedoch wieder zur Ausgangsvariante zurück und verfolgt als Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Neuen Reihe eine Geh- und Radwegeverbindung. Im angrenzenden Bereich an der Straße Am Ring soll die Möglichkeit zur Regenwasserrückhaltung planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5.2 wurde um diese Flächen mit dem erneuten Entwurf erweitert. Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5.1 für den mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 überdeckten Bereich werden durch die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ersetzt.

Für den Bereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 5.2 soll an die Verkehrs- und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 5.1, an der Straße Am Ring, angebunden werden. Im Plangebiet Nr. 5.2 ist eine Wendeanlage für die Kraftfahrzeuge vorgesehen, so dass zwischen der Straße Am Ring und der Neuen Reihe lediglich die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant ist. Die Erschließungsanlagen sind neu herzustellen, so dass Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen werden. Die für Kalkhorst typische Bebauungsstruktur soll im östlichen Teil des Plangebietes fortgesetzt

werden. Um ökologische Bauweisen und modernes Bauen zuzulassen, werden anderslautende Festsetzungen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen, so dass hier auch Gebäude mit Staffelgeschoss zulässig sind.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 für das Gebiet an der Neuen Reihe ist die Überprüfung der Auswirkungen gewerblicher Unternehmen in der Nachbarschaft erfolgt, um rechtssichere Festsetzungen für die Bebauung zu treffen. Damit wurden auch die Nachweise erbracht, dass weiter entfernt liegende Bebauung ausreichend vor Schall von den gewerblichen Unternehmen geschützt ist.

Durch die Bereitstellung von Bauflächen innerhalb der Ortslage auf ursprünglich im östlichen Bereich bereits anthropogen genutzten Flächen - hier standen landwirtschaftliche Anlagen - sollen Flächen im Außenbereich geschützt werden. Bereits zu früherem Zeitpunkt bebaute Flächen - Aufnahmen der historischen Situation dokumentieren dies - sollen im Sinne des sparsamen Umganges von Grund und Boden für eine Bebauung und Neugestaltung genutzt werden. Die integrierte örtliche Lage wird als Vorteil für zukünftige Einwohner und gewerbliche Nutzer gesehen. Durch Festsetzungen wird darauf geachtet, dass der Störungsgrad von West nach Ost abnimmt.

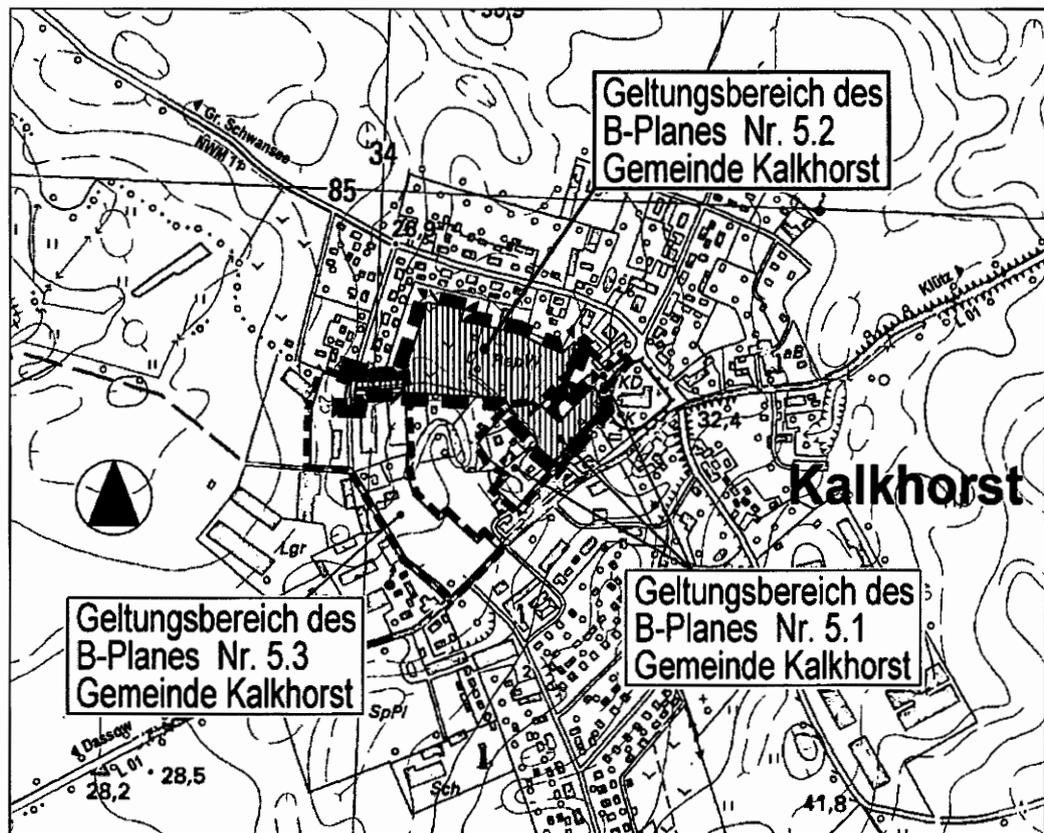


Abb. 1: Übersicht über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5.1 , 5.2, 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (unmaßstäblich)

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.2 in Kalkhorst befindet sich westlich der Kirche und wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der "Straße der Jugend" (Kreisstraße NWM 1)
- im Osten durch die Grundstücke westlich der Straße "Am Ring" und die Grundstücke westlich der Friedensstraße,
- im Süden durch den Park (Miniaturenpark),
- im Westen durch die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der Straße "Neue Reihe".

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert im Osten eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.1 der Gemeinde Kalkhorst. Im Bebauungsplan Nr. 5.1 ist die überlagerte Teilfläche als Straßenverkehrsfläche sowie als Grünfläche festgesetzt. Die Gemeinde hat die Teilfläche einbezogen, um eine Möglichkeit für die Regenrückhaltung planungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert im Westen eine kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst. Im Bebauungsplan Nr. 5.3 ist die überlagerte Teilfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" und als Verkehrsgrün festgesetzt. Im Anschlussbereich an die "Neue Reihe" wird zu einem sehr geringen Teil das MI-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 beansprucht, da die geplante Erschließungsstraße eine größere Breite als der dort geplante Geh- und Radweg erfordert. Die Gemeinde hat die Teilfläche einbezogen, um die Anbindung an die Straße Neue Reihe planungsrechtlich anzupassen.

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile von Grundstücken an der Straße der Jugend planungsrechtlich ermöglicht werden soll, wurden die Flächen, die auf den Grundstücken mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wurden, in den Geltungsbereich miteinbezogen. Gleichfalls wird hier die Umverlegung einer Leitung zur Niederschlagsentwässerung planungsrechtlich gesichert.

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Vermessungskarte (Lage- und Höhenplan) im Maßstab 1 : 1.000, erstellt durch die ÖbVI. Holst und Krähmer mit dem Höhenbezug HN 76 vom 30. August 2013.

### **2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung gemäß § 2a BauGB, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beige-fügt.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf-gestellt wird.

### **2.4 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ge-setzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsver-ordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. De-zember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fas-sung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommu-nalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gelten darüber hinaus folgende Rechts-grundlagen:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Was-serrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Arti-kel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 2154).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes M-V zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324).
- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187)
- AbfzustVO MV - Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung - AbfZustVO MV) vom 15. Juni 2012 (GVOBl. M-V 2012, S. 240), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2012 (GVOBl. M-V S. 576)
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 S. 530 ff).

3. **Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Die Gemeinde Kalkhorst hatte bereits Ende der 1990er Jahre den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

In der weiteren Entwicklung hat die Gemeinde Kalkhorst ihre Zielsetzungen für die Bereiche der Ortslage präzisiert. Mit dem Rahmenplan der Gemeinde Kalkhorst wurden Entwicklungstendenzen aufgezeigt. Nunmehr beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst, die aufgezeigten Entwicklungen durch die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung zu realisieren.

Für die Vorbereitung von Vorhaben auf Flächen östlich der Neuen Reihe wurde die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes durch die Gemeinde Kalkhorst

durchgeführt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind östlich der Neuen Reihe Wohnbauflächen dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur umfassenden Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander - erforderlich.

Das Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist es, Festsetzungen zu treffen, die eine städtebaulich ausgewogene Entwicklung zulassen und gegenseitige Nutzungsansprüche berücksichtigen.

Die Gemeinde führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nach § 13a BauGB durch. Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden ehemals teilweise, im Osten, durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Diese wurden zurückgebaut. Die Flächen sollen nunmehr zur arrondierenden Bebauung innerhalb des Ortszentrums von Kalkhorst planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Neuen Reihe bzw. an der Straße der Jugend. Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an geplante Grundstücksgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 und im Süden an den Park von Kalkhorst (Miniaturenpark). Der innerörtliche Park in der Ortslage Kalkhorst ist im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5.2 (in Aufstellung) und die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 5.3 befinden sich in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Die Flächen der Bebauungspläne waren ursprünglich zum Teil großflächig mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallanlagen und Lagerhallen bebaut. Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dieser Bebauungspläne wurden zusammen betrachtet (Zusammenstellung siehe nachfolgende Tabelle) und umfassen in der Summe weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Betrachtung der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB müsste der Bebauungsplan Nr. 5.1 jedoch nicht berücksichtigt werden, da dieser nicht im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 im Verfahren nach § 13a BauGB wurde geprüft.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 (Stand: Aufstellungsbeschluss) befinden sich südlich der Friedensstraße, südlich der o.g. Bebauungspläne und sind zum Teil mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Die Friedensstraße stellt als Landesstraße eine starke Zäsur zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 und Nr. 14 dar. Lage und Art der Bebauung lassen generell keinen Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 und dem Bebauungsplan Nr. 14 erkennen.

Eine Einbeziehung in die Betrachtungen zum Nachweis der Grundflächen erfolgt somit nicht, da der Bebauungsplan Nr. 14 nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan steht.

| 1   | 2                             | 3                          | 4   |
|---|-------------------------------|----------------------------|---|
| Flächennutzung  | Flächengröße Baugebiet        | festgesetzte maximale GRZ* | Grundfläche (Sp 2xSp 3) in m <sup>2</sup> |
| <b>B 5.1 Wohnbauflächen (kein Verfahren nach §13 a BauGB) (Rechtskraft seit Feb. 2008)</b>                      | <b>6.650,0 m<sup>2</sup></b>  |                            | <b>1.063</b>                              |
| WA1-Gebiet  | 1.506                         | 0,2                        | 301                                       |
| WA2-Gebiet  | 1.940                         | 0,25                       | 388                                       |
| WA3-Gebiet  | 1.718                         | 0,3                        | 151                                       |
| WA4-Gebiet  | 1.486                         | 0,15                       | 223                                       |
| <b>B 5.2 Wohnbauflächen (in Aufstellung befindlich nach §13 a BauGB)</b>  | <b>14.281,4 m<sup>2</sup></b> |                            | <b>4.284</b>                              |
| WA1-Gebiet  | 6.423,3 m <sup>2</sup>        | 0,3                        | 1.927                                     |
| WA2-Gebiet  | 1.998,4 m <sup>2</sup>        | 0,3                        | 600                                       |
| WA3-Gebiet  | 3.977,9 m <sup>2</sup>        | 0,3                        | 1.193                                     |
| WA4-Gebiet  | 1.881,8 m <sup>2</sup>        | 0,3                        | 564                                       |
| <b>B 5.3 Misch- und Gewerbegebiete (aufgestellt im Verfahren nach § 13a BauGB) (Rechtskraft seit Okt. 2011)</b> | <b>18.714 m<sup>2</sup></b>   |                            | <b>6.275</b>                              |
| Mischgebiet   | 14.310                        | 0,3                        | 4.293                                     |
| eingeschränktes Gewerbe   | 4.404                         | 0,45                       | 1.982                                     |
|   |                               | <b>gesamt</b>              | <b>11.622</b>                             |

Da die zulässige Grundfläche, welche für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB maßgeblich ist, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht

vorzunehmen (dieses nur im Fall, wenn die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> beträgt).

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu erbringen, wird weiterhin nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es besteht das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs. Daher wird die Planung als Maßnahme der Nachnutzung und Innenentwicklung angesehen.
- Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bauflächen dargestellt.
- Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die Umgebung ist anthropogen vorgeprägt und war ursprünglich bereits bebaut. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Es handelt sich um eine Nachnutzung ursprünglich bereits bebauter Flächen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist somit nicht erforderlich.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotop sind vom Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das weiter östlich befindliche, gesetzlich geschützte Kleingewässer sind nicht zu erwarten. Sofern das Gewässer für Löschwasserszwecke in Anspruch genommen werden soll, ist ggf. eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu führen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Auch auf europäische Natura 2000-Schutzgebiete hat das Vorhaben keinen Einfluss.
- Hinsichtlich von Beeinträchtigungen durch westlich des Bebauungsplangebietes befindliche Betrieben durch Gewerbe- und Anlagelärm wurden Untersuchungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 durchgeführt. Danach führt der Gewerbe- und Anlagenlärm, der von der Betriebsstätte der NORICA ausgeht, bereits im Bestand zu Überschreitungen der zulässigen Werte. Eine Reduzierung der Emissionen am Emissionsort um 10 dB(A) ist erforderlich, um für die bereits bestehende Bebauung an der Neuen Reihe gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse auch für die im Bebauungsplan Nr. 5.2 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gesichert. Die Auswirkungen vom Verkehr von öffentlichen Straßen sind derzeit bereits als nicht erheblich einzuschätzen.

- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Zur Beurteilung des Plangebietes wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. (für Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (LK NWM) für den Bereich „Ortsmitte“ Bereich an der Neuen Reihe, Potenzialabschätzung/ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, September 2011(Bauer).
- Arten des Anhang IV der FFH-RL werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.
- Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht durch die vorliegende Planung zu erwarten.
- Der vorliegende Bebauungsplan begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG.

Aufgrund der Lage und Größe des Standortes, welcher ehemals mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut war, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes außerhalb des Plangebietes sind in Bezug auf die bisher bereits vorhandenen und in der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5.3 beurteilten Immissionsorte um 10 dB(A) zu reduzieren; damit würden auch gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes gewährleistet sein.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

#### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

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

- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Mittelbereich Grevesmühlen im Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum.
- Das Gemeindegebiet zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bereiche an der Küste nordöstlich von Groß Schwansee (Brooker Wald) liegen innerhalb eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege.

Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie zum FFH-Gebiet.

#### 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

##### RREP 3.1.1 Ländliche Räume

„(4) Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.“

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst.  
Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ sowie zum FFH-Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).  
Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald“ ausgewiesen.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

##### RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume

„(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden. (nachrichtlich aus 3.1.4 (1) LEP)“

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.

##### RREP 3.1.3 Tourismusräume

„(2) In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sol-

len, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.“

- In der Gemeinde, insbesondere durch die Ortslage Groß Schwansee und entlang der Küste, führt das regional bedeutsame Radroutennetz.

#### **RREP 4.1 Siedlungsstruktur**

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

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

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

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

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

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

#### **RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung**

„(1) Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Erhaltungs-, Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und Bausubstanz der Städte und Dörfer berücksichtigen und diese zukunftsfähig gestalten, um auch weiterhin die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder zu sichern. Vorzugsweise soll auf die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne hingewirkt werden. ...

(5) Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. ...

(8) Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Für ihre regionale und städtebauliche Einordnung gelten die Ziele und Grundsätze nach Kap. 4.1 sinngemäß. Einer Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden.“

### **RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz**

„(1) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.“

(2) Die Nutzungsansprüche an Naturgüter sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt (nachrichtlich aus 5.1 (2) LEP“)....

(4) In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen. (Z) (nachrichtlich aus 5.1 (4) LEP

Die Bereiche der Naturschutzgebiete sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

(5) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. (nachrichtlich aus 5.1 (5) LEP)

Die Wasserflächen des Küstenbereiches vor Groß Schwansee gehören zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) und sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seinen Stellungnahmen vom 18. November 2013 und vom 30. Juni 2014 mit, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 5.2 nicht entgegen.

Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und vor allem entlang der Küste teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5.2 werden Flächen innerhalb der Ortslage Kalkhorst in Anspruch genommen, auf denen teilweise leerstehende landwirtschaftliche Gebäude vorhanden waren. Somit kann durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM).

#### **4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt.

Für das Gemeindegebiet ist für den Küstenbereich eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte dargestellt. Dies gilt ebenso für den Gewässerbereich der Küste (siehe auch GLRP).

#### **4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Für den Ort Kalkhorst ist im GLRP WM mit weiteren Orten aufgeführt, dass die wertvollen Ortsansichten und Baudenkmale für das Landschaftsbilderleben zu erhalten sind.

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst sind zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt, inklusive der wirksamen Änderungen des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst.

Maßgeblich zur Beurteilung ist der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst. Die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gilt als Grundlage (wirksam seit 4. September 2012). Die Planziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5.2 stimmen mit den Darstellungen in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan gilt unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weder eine Änderung noch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich.

#### **4.6 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan im Bereich der Gemeinde Kalkhorst befindet sich in Aufstellung.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortslage Kalkhorst. Das Plangebiet grenzt im Norden und im Westen an rückwärtige Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Neuen Reihe und an der Straße der Jugend an.

Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1 an und überplant teilweise Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5.1. Im südlichen Bereich schließt sich der Dorfpark (mit Anteilen des Miniaturenparks der Gemeinde Kalkhorst) an. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches waren im östlichen Teil ursprünglich mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut. Hier war eine anthropogene Nutzung vorhanden. Die Gemeinde hat im Zuge ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Flächen rückgebaut. Die westlich im Plangebiet gelegenen Flächen stellen sich als Wiesenflächen mit geringem Anteil an Gehölzen dar. Die Erschließung der Fläche ist von sich aus nicht gesichert.

Die Bebauung in der Umgebung ist im Wesentlichen durch Kleinsiedlungshäuser, die eingeschossig mit einem Steildach versehen sind, geprägt. Die Grundstücke verfügen über größere Gartenflächen, die einem Kleinsiedlungscharakter entsprechen. Im östlichen Bereich befindet sich der historische Teil von Kalkhorst mit der Kirche und dem Gemeindehaus. Letzteres ist zweigeschossig mit einem Steildach.

## **5.2 Naturräumlicher Bestand**

### **Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes**

Der Ortsteil Kalkhorst der Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbuch“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ im Übergang zur Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Im Gemeindebereich herrschen die Bodenarten Lehm und sandiger Lehm über Geschiebemergel vor.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 24 m im Westen und ca. 30 m über HN im Osten des Plangebietes vor.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage von Kalkhorst.

### **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Kalkhorst und wird durch Siedlungsflächen umgrenzt. Nördlich, östlich und westlich bestimmt Doppelhausbebauung (OEL) mit angrenzenden Gartenflächen (PGN und PGZ) den Bestand. Südlich befindet sich eine innerörtliche Parkanlage mit jüngerem und älterem Baumbestand, Wasserflächen und Strauchflächen (PPR).

Das Plangebiet wird im Westen über einen Anschluss an die Straße Neue Reihe (OVL) und im Osten über die Einmündung in die Straße „Am Ring“ (OVL) erschlossen. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein unbefestigter Weg (OVD), der den Übergang zum weiter südlich liegenden Park (PPR) von Kalkhorst bildet. Unmittelbar südlich wird der Weg bereichsweise durch eine Hain-Buchen-Reihe (§18 NatSchAG M-V) begleitet.

Die Bereiche nördlich des Weges sind maßgeblich als Rasenflächen (PER) ausgebildet und werden intensiv gepflegt. Diese Flächen waren ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut bzw. sie wurden im westlichen Teilbereich als Kleingärten genutzt. Bereichsweise haben sich im Randbereich dieser Flächen Gehölze entwickelt (BBJ-BBA) die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt

sind. Teilbereiche werden auch als Lager für Natursteine (OSD) genutzt. Weiterhin haben sich im Bereich der vorhandenen Gehölze sowie im Übergangsbereich zu den privaten Gärten auch Brachflächen entwickelt (OBD). Die sind teilweise durch anthropogene Ablagerungen gekennzeichnet sind.

Die Abkürzungen wurden gemäß der "Anleitung für die Kartierung von Biotop-typen und FFH-Lebensraumtypen in M-V", Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2, verwendet:

- OEL - lockeres Einzelhausgebiet,
- PGN - Nutzgarten und PGZ - Ziergarten,
- PPR - strukturreiche, ältere Parkanlage,
- OVL - Straße,
- OVD - Pfad, Rad- und Fußweg,
- PER - Artenarmer Zierrasen,
- BBJ - jüngerer Einzelbaum und BBA - älterer Einzelbaum,
- OSD - Müll- und Bauschuttdeponie,
- OBD - Brachfläche der Dorfgebiete.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht in einem Verfahren zur Neu-regelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaft-anpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes.

## 6. Planungsziele

Nachfolgend werden die planerischen Zielsetzungen und das Gestaltungskonzept für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes dargelegt.

Planerisches Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 für den Bereich der Ortsmitte in Kalkhorst Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Es ist vorgesehen, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Westlich/ südwestlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 schließt sich der Bebauungsplan Nr. 5.3 an, der Mischgebiete unterschiedlicher Festsetzungsart enthält - im östlichen Teil Mischgebiete mit einem Wohnanteil und im westlichen Teil Mischgebiete mit dem gewerblichen Anteil. Daran schließt sich der für das Immissionsverhalten zu berücksichtigende landwirtschaftliche Betrieb an. Beurteilt wurden die Auswirkungen des Landwirtschaftsbetriebes auf die vorhandene und geplante Bebauung. Die weiteren, unmittelbar an der "Neuen Reihe" gelegenen gewerblichen Betriebe wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen beachtet und in dem Gliederungspunkt Immissionsschutz der Begründung bewertet (unter Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst).

Innerhalb der Ortslage wurden leerstehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude zurückgebaut. Ziel für diesen Bereich ist eine städtebauliche Verdichtung durch eine ortstypische Neubebauung. Durch Realisierung der Vorhaben soll der zentrale Bereich in der Ortslage Kalkhorst aufgewertet werden.

Die Festsetzungen zu Grundstücken und überbaubaren Flächen werden so gestaltet, dass variable Ausnutzungen möglich sind und keine zu enge Vorgabe für zukünftige Entwicklungen festgelegt wird.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ist möglich, da der Übergang zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben durch angrenzende Mischgebiete allmählich gewährleistet ist.

Die Gemeinde sieht im Plangebiet eine lockere und insbesondere im östlichen Teil eine ortstypische Bebauung vor. Es ist jeweils eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Die Bebauung im westlichen Bereich darf zweigeschossig auch mit Gebäuden mit Staffelgeschoss, somit in moderner Bauweise erfolgen. Der Übergang zum Park wird durch die Grünfläche, die zwischen der Erschließungsstraße und dem Park (Miniaturopark) vorgesehen ist, gebildet. Somit ist der weiche Übergang zum Park durch Umsetzung der Zielsetzungen gegeben.

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes und für die geordnete Ver- und Entsorgung sind neue Anlagen herzustellen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es das Ziel der Gemeinde, die fußläufigen Verbindungen aus dem Gebiet zum Park sowie in östliche und westliche Richtung zu ermöglichen. Die Voraussetzungen werden durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie den festgesetzten Geh- und Radweg und den Park gegeben. Mit der Planung war es mit dem Entwurf noch vorgesehen, die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5.3, der von der neuen Reihe zum Park eine Geh- und Radwegeverbindung vorsah, zugunsten einer Verkehrsfläche und damit Durchquerung auch für Kraftfahrzeuge, zu ändern. Maßgeblich unter Berücksichtigung technischer Belange, die während des Planverfahrens hervorgebracht wurden, ändert die Gemeinde jedoch das Konzept zur verkehrlichen Erschließung, so dass das Plangebiet von Osten her für den Verkehr erreichbar ist und im Plangebiet eine Wendeanlage vorgesehen wird. Eine Verbindung zur Straße Neue Reihe soll nach wie vor nur über einen Geh- und Radweg möglich sein. Der verrohrte Graben (in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Wal-lensteingraben-Küste") wird berücksichtigt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **"Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig."

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht vorgesehen und sollen von vornherein ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels und der Lage des Gebietes ist es vorgesehen, nur die allgemein zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen.

Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis Nr. 5 wird die Ansiedlung innerhalb des Plangebietes auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges nicht verfolgt. Die Gemeinde erachtet den Standort hierfür nicht als geeignet. Daher werden diese Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
  - der Traufhöhe ( $TH_{max}$  bzw.  $TH_{min}$ ),
  - der maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{max}$ ),
  - die Zahl der Vollgeschosse
- bestimmt.

Als textliche Festsetzung wird formuliert:

"Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird festgelegt, dass innerhalb der WA 3 und WA 4 Gebiete das zweite Vollgeschoss nur maximal 3/4 der Geschossfläche des ersten Vollgeschosses einnehmen darf.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm."

Für WA 1 und WA 2

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0,3,
- der maximal zulässigen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) = 4,00 m,
- der maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) = 9,00 m,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 2.

Für WA 3 und WA 4

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0,3,
- der maximal zulässigen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) = 6,00 m,
- der Traufhöhe ( $TH_{min}$ ) als Mindestmaß = 5,50 m,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 2.

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 wird die Grundflächenzahl von 0,3 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit 2 jeweils einheitlich als Höchstmaß festgesetzt. Hiermit wird die geplanten Art der Bebauung und Nutzung unter Beachtung der im Wesentlichen im Ort vorherrschenden Bebauungsdichte berücksichtigt.

Es wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Eine dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende und der vorhandenen Siedlung angepasste Bebauung wird vorbereitet.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden unterschiedliche Festsetzungen für die Höhenentwicklung getroffen. Für die WA 1 und WA 2 ist die Bebauung in Anlehnung an traditionelle Bauformen an der Dorfkirche geplant, somit wird eine maximal zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe entsprechend festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe sowie zur Geschossigkeit entsprechen den im Ort typischen Ausnutzungskriterien. Bei Wohngebäuden wird für diesen Bereich darauf orientiert, Gebäude mit einem Steildach zu errichten.

In den festgesetzten WA 3 und WA 4 soll eine moderne Bebauung abweichend von den traditionellen Bauformen ermöglicht werden, so dass hier entsprechende Festsetzungen getroffen wurden.

Die Ausbildung einer Attika ist denkbar, jedoch sollen keine Dachterrassen ausgebildet werden (keine Aufenthaltsbereiche).

Mit den Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden Voraussetzungen für die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden, wobei das 2. Geschoss ein Staffelgeschoss ist, geschaffen.

Anstelle der Bebauung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wird hiermit die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht, wobei das zweite Geschoss ein Staffelgeschoss sein soll. Der Maßstab der Höhenentwicklung auf Grund der örtlich vorhandenen Bebauung bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 für die Bebauung in den WA 1 und 2 wird aufgegriffen und aufgrund der geänderten Planungsziele angepasst. Es besteht das Planungsziel, in den WA 3, 4 zweigeschossige Gebäude inklusive Staffelgeschoss zu errichten. Somit wurde auch eine Traufhöhe als Mindestmaß festgesetzt.

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

"Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig."

In allen WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

"Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m in einer maximalen Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig."

Die Festsetzungen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen und sollen eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern i.d.R. straßenbegleitend ermöglichen. In Kombination mit der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus soll dieses Ziel erreicht werden. Die Baugrenzen wurden als Baufenster mit einer Tiefe von ca. 15m und mit einem Abstand von ca. 5m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Weiterhin bleibt genügend Spielraum für die Parzellierung der Grundstücke.

### **7.4 Größe der Baugrundstücke**

"Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> vorzusehen."

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit der zulässigen Mindestgrundstücksgröße beschäftigt. Ziel der Gemeinde ist es, eine zu starke Überbauung auszuschließen und eine Grundlage für die zukünftige Parzellierung zu legen. Die Mindestgrundstücksgröße wird deshalb mit 550 m<sup>2</sup> festgelegt.

Zunächst war mit dem Entwurf eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt und für einzelne Grundstücke sollte ausnahmsweise eine 10%ige Ab-

weichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein soll. Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung wurde die textliche Festsetzung präzisiert, um eine klare und eindeutige Festsetzung zu formulieren.

#### **7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

"Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten."

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen zwischen Hauptgebäude und Straße wird ausgeschlossen, um den Straßenraum durch diese Anlagen nicht optisch einzuengen. Darüber hinaus besteht somit die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten, um positiven Einfluss auf den Straßenraum in diesem zentralen Bereich zu nehmen.

#### **7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

"Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen begrenzt."

Die Zahl der Wohneinheiten soll durch diese Festsetzung begrenzt werden. Mit dieser Festsetzung sollen zu große Wohngebäude ausgeschlossen werden. Hiermit wird die geplanten Art der Bebauung und Nutzung unter Beachtung der im Wesentlichen im Ort vorherrschenden Bebauungsdichte berücksichtigt.

#### **7.7 Verkehrsflächen**

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes hat die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Straßenverkehrsfläche (Neue Reihe)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V (Planstraßen A, D und Am Ring),
- Geh- und Radweg/ Havarieweg.

Die Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Die Straße "Neue Reihe" ist bereits vorhanden. Der festgesetzte Geh- und Radweg/ Havarieweg schließt an die "Neue Reihe" an. Die "Neue Reihe" wird im Anschlusspunkt mit der vorliegenden Bauleitplanung als Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Der Geh- und Radweg soll auch zur Erreichbarkeit des Abwasserpumpwerkes genutzt werden.

Die geplante Erschließungsstraße (Planstraßen A, D) soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die Gemeinde verleiht ihrer Planungsabsicht Ausdruck, indem sie bereits eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festsetzt.

Die Straßenaufsicht, Landkreis Nordwestmecklenburg, hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf darauf hingewiesen, dass für die zu planenden Straßen die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend der Richtlinien

für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 einzuhalten sind. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße anzuordnen.

Die technische Planung wurde bereits parallel zur Aufstellung der Bauleitplanung vorangetrieben und fand entsprechend bei den Planunterlagen Berücksichtigung.

Die geplanten Fahrbahnabmessungen wurden vom technischen Planer begründet:

"Die Planstraße A ist als öffentliche Verkehrsfläche (Sackgasse) zur Erschließung von 16 Grundstücken in einer Breite von 4,10m zwischen den Rundborden geplant. Damit gewährleistet sie entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) den Begegnungsfall Pkw/ Pkw (Bild 17). Dieser Begegnungsfall wurde in Absprache mit der Gemeinde, dem Amt und dem Auftraggeber festgelegt. Am Ende der Planstraße A ist eine Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge geplant.

Für dreiachsige Müllfahrzeuge, zur Entsorgung des Hausmülls, ist eine Mindestbreite von 3,55m notwendig. Die Wendeanlage am Ende der Planstraße A entspricht den Vorgaben der RASt 06 für einen einseitigen Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge (Bild 59)."

Die Wendeanlage wurde in der Planzeichnung entsprechend vermaßt.

"Die Planstraße D ist als öffentliche Verkehrsfläche (Sackgasse) zur Erschließung von 3 Grundstücken in einer Breite von 4,10m zwischen den Rundborden geplant. Damit gewährleistet sie entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 den Begegnungsfall Pkw/ Pkw (Bild 17). Dieser Begegnungsfall wurde in Absprache mit der Gemeinde, dem Amt und dem Auftraggeber festgelegt. Am Ende der Planstraße D ist keine Wendeanlage vorgesehen. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird nicht mit Versorgungsfahrzeugen befahren."

Der Straßenquerschnitt für die Planstraße A, D wird dargestellt.

Geh- und Radwegeverbindungen sind möglich auf der Planstraße. Darüber hinaus wird durch den Park eine entsprechende Geh- und Radwegeverbindung planungsrechtlich gesichert. Die Ausführung des Geh- und Radweges/Havarieweges ist unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Anforderungen (sh. auch Pkt. 12.2 dieser Begründung) vorzunehmen. Die technischen Planer teilten mit, dass in Absprache mit der Gemeinde der Geh- und Radweg am Gewässer nicht ausgebaut, sondern wie vorhanden erhalten bleiben soll. Daher gibt es in diesem Bereich keine Eingriffe in Natur und Landschaft und in das Gewässer. Die Anbindung des Geh- und Radweges an die Planstraße wird entsprechend mit einer wassergebundenen Decke errichtet, befindet sich aber nicht im Bereich des Gewässers.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrVG M-V der Straßenaufsichtsbehörde in 3facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Die Festlegung der amtlichen Beschilderung erfolgt entsprechend dem verkehrsrechtlichen Antragsverfahren (§ 45 Abs. 3 Straßenverkehrsordnung). Die Antragstellung soll entsprechende Detailpläne, Verkehrszeichen- und Markierungsplan, enthalten und erfolgt außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung im Rahmen der technischen Planung.

## **7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

### **Regenwasserrückhaltebecken**

Gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung (sh. Pkt. 12.2 "Oberflächenwasserbeseitigung" dieser Begründung) ist im Plangebiet eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung planungsrechtlich zu sichern. Das bislang vorhandene Regenwassersickerbecken westlich der Straße Am Ring ist umzuverlegen. Die Fläche östlich der Straße Am Ring wird als Standort mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gesichert.

### **Abwasserpumpwerk**

Im Bebauungsplan ist ein Standort für ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk im westlichen Plangebiet festzusetzen (hierzu auch sh. Pkt. 12.1 "Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung" dieser Begründung). Daher trifft die Gemeinde die Festsetzung der Entsorgungsfläche "Abwasserpumpwerk" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

## **7.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

In der Planzeichnung - Teil A des vorliegenden Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten Anlieger und Ver- und Entsorgung.

Die Festsetzungen wurden zu verschiedenen Zwecken innerhalb des Plangebietes getroffen. Erfolgt die Festsetzung zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgung, so ist hier eine Befahrung der Fahrzeuge für die Abfallentsorgung nicht eingeschlossen. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereit zu stellen.

Die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde in Planzeichnung festgesetzt.

Die geplanten Fahrbahnabmessungen wurden vom technischen Planer begründet:

"Die Planstraße B ist als private Verkehrsfläche (Sackgasse) zur Erschließung von 3 Grundstücken in einer Breite von 2,70m zwischen den Rundborden geplant und als Privatstraße nicht genehmigungspflichtig.

Die Planstraße C ist als private Verkehrsfläche (Sackgasse) als rückwärtige Zuwegung der vorhandenen Wohnbebauung in einer Breite von 4,00m geplant und als Privatweg nicht genehmigungspflichtig."

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung. Gemäß § 4 Landesbauordnung M-V muss die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert

sein, d.h. sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und der Grundstückseigentümer nicht zugleich auch Miteigentümer des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechts belasteten Grundstücks ist, muss das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

#### **7.10 Höhenlage**

"Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und für die festgesetzte Firsthöhe ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens."

Innerhalb des Plangebiets werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt. Ebenso wird die Sockelhöhe definiert und festgesetzt.

Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen. Die Höhenentwicklung entspricht der Bauweise im ländlichen Raum, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet werden soll.

Auf Grund einer Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.2 verzichtet die Gemeinde künftig auf die Formulierung zur Ausnahme von Festsetzungen zur Höhenlage, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, wie Gauben, Frontispiz/ Mittelrisalit und Zwerchhäuser (gemäß Text - Teil B, I./ 2.2).

#### **7.11 Immissionsschutz**

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu sichern. Auf Grund der innerörtlichen Lage und der Nutzungen in der Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, dass Beeinträchtigungen vorliegen, welche diesbezügliche Festsetzungen erfordern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können. Einschränkungen wurden für den Landwirtschaftsbetrieb Firma NORICA getroffen und vereinbart.

Es wird weiterhin auf den Punkt 10 dieser Begründung verwiesen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung ist bei weiteren Planungen der Gemeinde zu beachten.

Für das südlich angrenzende Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 20 "Minimare" der Gemeinde Kalkhorst aufgestellt. Für das Bauvorhaben maritimer Erlebnis-park "Minimare" in Kalkhorst wurde eine "Schalltechnische Begutachtung/ Auftrag Nr. 3034" vom Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Rostock, vom 22. August 2014, vorgenommen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5.2 mit seinen Festsetzungen wurde hier nicht berücksichtigt. Ergänzend zum vorliegenden Gutachten teilte das Gutachterbüro Schroeder und Lange GmbH mit Email vom 15. Oktober 2014 zu den Auswirkungen des Bauvorhabens Minimare auf den Bebauungsplan Nr. 5.2 folgendes mit:

*"Aus schalltechnischer Sicht ist nur die südöstlich gelegene Baufläche relevant, die sich unweit des Immissionsortes IO-6 (Wohnhaus Am Ring 11/12) befindet. Werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gemäß Ziffer 8 unserer Schalltechnischen Begutachtung Auftrag Nr. 3034 ausgeführt, so ist keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für WA zu erwarten. Das bedeutet im Detail, dass bei Schließung der Türen und Fenster des Gemeindesaals nach 22.00 Uhr, die Anforderung gemäß der TA Lärm eingehalten werden.*

*Ohne Lärmschutzmaßnahmen ist eine Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes von bis zu 2 dB(A) auf dieser Baufläche zu erwarten."*

Das Schreiben wird den Verfahrensunterlagen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst beigelegt.

#### **7.12 Waldabstand**

Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V ist im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Forstamt teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf mit, dass sich Wald i.S. des LWaldG M-V in einer größeren Entfernung als 30m zu baulichen Anlagen befindet. Anforderungen an den Waldschutz ergeben sich somit nicht.

#### **7.13 Flächennutzungen**

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches,
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

#### **7.14 Darstellungen ohne Normcharakter**

Unter anderem werden künftig fortfallende Bäume gekennzeichnet. Es handelt sich hier um Bäume, die gesetzlich gemäß § 18 NatSchAG geschützt sind. Ein begründeter Antrag zum Fortfall der Bäume wurde während des Planverfahrens gestellt. Siehe auch Teil 2/ Pkt. 2 dieser Begründung.

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

Die Gemeinde Kalkhorst hat bereits eine Ortsgestaltungssatzung. Eine Überarbeitung dieser wird derzeit vorgenommen.

Für die geplanten Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes soll diese jedoch auch zukünftig nicht gelten. Für den Bebauungsplan gelten eigenständige

Festsetzungen zur Ortsgestaltung; die Ortsgestaltungssatzung gilt für diesen Bereich nicht.

Die Gemeinde Kalkhorst macht davon Gebrauch davon, Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Die nachfolgenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden auf der Grundlage der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst getroffen.

### **8.1 Baukörperausbildung**

"In den gestalterischen Festsetzungen für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von  $TH_{\min}$  5,50 m und  $TH_{\max}$  6,00 m ist das zweite Vollgeschoss als Staffelgeschoss herzustellen. Dabei sind die Außenwände des zweiten Vollgeschosses um mindestens 0,35 m in Bezug auf die Außenwand des ersten Vollgeschosses einzurücken."

Die Festsetzung betrifft die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4. In den festgesetzten WA 3 und WA 4 soll eine moderne Bebauung abweichend von den traditionellen Bauformen ermöglicht werden.

### **8.2 Dächer**

"Die Dächer in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind nur mit roter Hartdacheindeckung zu decken. Edelengeboberte und glasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich auf das Hauptdach des Hauptgebäudes.

Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder als bituminöse Dächer zulässig."

In den festgesetzten WA 3 und WA 4 soll eine moderne Bebauung abweichend von der traditionellen regionaltypischen Bauweise, auf welche in den WA 1 und WA 2 Bezug genommen wird, ermöglicht werden.

Die Festsetzung zum Dachüberstand gilt für das gesamte Plangebiet.

Die Festsetzung zu den Dächern im WA 3 und WA 4 ist als ausschließliche Festsetzung zu sehen, nicht als Ergänzung zur Festsetzung 2.1.

### **8.3 Außenwände**

"Die Außenwände sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit Verblendmauerwerk mit roter Farbgebung (RAL-DESIGN-SYSTEM 040 60 50) und als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß, hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00), beige und creme (Farben der Farbtöne (=Farbreihen) des RAL-DESIGN-SYSTEMS 070 und 095 als Grundfarbe mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90) zulässig.

Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind die Außenwände als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß und hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00) zulässig.

Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind zur Akzentuierung abweichende Materialien und Farben als die vorgenannten zulässig. Somit ist dies nur auf einem geringen Anteil bis zu maximal 10 % der Gesamtfassadenfläche zulässig."

Die Festsetzung zur Außenwandgestaltung basieren auf den grundsätzlichen Überlegungen der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung. Dem städtebaulichen Konzept folgend, werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 Festsetzungen getroffen, die auf der traditionellen regionaltypischen Bauweise beruhen. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 werden hinsichtlich einer modernen Bauweise geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß und grau zulässig.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Akzentuierungen wurde während des Planverfahrens präzisiert.

### **8.4 Sonstige Festsetzungen**

"Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind."

Um das Ortsbild für die Gemeinde positiv zu beeinflussen, werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Abfallbehältern getroffen.

### **8.5 Bußgeldvorschrift**

"Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden."

Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

**9. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

**9.1 Grünflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Hierzu wurde als textliche Festsetzung formuliert:

"Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes parkartig zu entwickeln. Für Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anlage von teilversiegelten Wegen und Kommunikationsflächen ist zulässig."

Grünflächen werden festgesetzt, um einen weichen Übergang zum Park zu gestalten. Es ist das Ziel, keine vollständig straßenbegleitende Bebauungsstruktur zu realisieren. Von der Erschließungsfläche des Plangebietes sollen Blickbeziehungen zum Park und auch Wegebeziehungen zum Park möglich sein. Um einen geöffneten Raum zu gestalten, werden wenigstens 20 m Breite als erforderlich angesehen. Somit ist eine Integration des Baugebietes in die Parklandschaft gegeben.

**9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind festgesetzt:

- Bäume, die anzupflanzen sind,
- Bäume, die aus städtebaulichen Gründen zu erhalten sind, wobei die gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume gesondert gekennzeichnet sind.

Hierzu wurden als textliche Festsetzungen formuliert:

"Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als mittelkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise Hain-Buche (*Carpinus betulus*) und/ oder Winter-Linde (*Tilia cordata* in Arten und Sorten), als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen."

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen werden durch die Gemeinde getroffen, um zum öffentlichen Raum hin eine gestalterische Einbindung der Grundstücke durch Gehölze festzulegen.

Weiterhin werden Bäume zum Erhalt festgesetzt, da diese ortsbildprägend sind. Hierbei werden die gesetzlich geschützten Bäume entsprechend gekennzeichnet. Für den Fall des Abgangs einzelner Gehölze wurden bereits entsprechende Festsetzungen getroffen.

Während des Planverfahrens wurden die Baumstandorte von 3 Bäumen im westlichen Plangebiet nochmals geprüft. Der nördlichste Baum befindet sich auf

dem Flurstück 50/15 (Neue Reihe 18). Eine Festsetzung entfällt somit, da sich der Baum außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Der mittlere Baum liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Es bleibt bei der Festsetzung des Baumes zum Erhalt.

Der südlichste Baum ist als Grenzbaum einzuschätzen und gehört daher nicht dem Einwanderer allein. Er liegt teilweise im Plangebiet. Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung des Baumes zum Erhalt.

Darüber hinaus wurden Bäume als künftig fortfallend dargestellt. Näher hierzu unter dem Punkt "Darstellungen ohne Normcharakter" sowie unter Teil 2/ "geschützte Bäume" dieser Begründung.

## 10. Immissions- und Klimaschutz

### Immissionsschutz

Hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Lärmbeeinträchtigungen greift die Gemeinde Kalkhorst auf Beurteilungen aus dem Bebauungsplan Nr. 5.3 zurück. Hier wurden durch die Gemeinde sowohl der Verkehrslärm als auch der Betriebs- und Anlagenlärm auf den relevanten Betriebsstätten der Umgebung beachtet. Ebenso wurden die Ansiedlungen gemäß der Zielsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Durch die Gemeinde wurden Festsetzungen derart getroffen, dass eine Regelung der Verträglichkeit der Nutzungen zukünftig gesichert werden kann. Im Ergebnis der Untersuchungen, die im folgenden dargestellt werden, wird herausgearbeitet, dass der Landwirtschaftsbetrieb, der untersucht wurde, seine Schallemissionen am Emissionsort zu reduzieren hat, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in der Nachbarschaft auch dauerhaft sichern zu können. Die Darlegungen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.3 werden hier als Zitat wiedergegeben.

„Die nachfolgenden Darlegungen enthalten entsprechende Ausführungen. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden westlich der Neuen Reihe eingeschränkte Gewerbegebiete und östlich der Neuen Reihe Mischgebiete, die in Teile für Wohnen und Teile für Gewerbe zugeordnet werden, gegliedert. Dabei wird der gewerblich orientierte Anteil in engem Zusammenhang mit dem Betrieb des Miniaturparks gesehen. Der dem Wohnen dienende Anteil im nördlichen Teil des MI-Gebietes schließt sich an vorhandene und dem Wohnen dienende Bebauung an der Neuen Reihe an und würde einen allmählichen Übergang von gewerblicher zu Wohnnutzung darstellen.

### Gewerbelärm

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich im Vorfeld bei den für Immissionsschutz zuständigen Behörden bezüglich der zu beachtenden Belange des Schallschutzes informiert. Danach hatte der Landkreis Nordwestmecklenburg darüber unterrichtet, dass Kfz-Gewerbe und die Tischlerei zu berücksichtigen sind. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin (heute StALU Schwerin) hatte als zuständige Behörde mitgeteilt, dass ihr keine BImSch-

genehmigten Anlagen für den immissionsrelevanten Bereich des Plangebietes bekannt sind.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin (StALU Schwerin) hatte auf Anfrage mitgeteilt, dass sich östlich des Plangebietes die NORICA Milchhof GmbH (Rinderanlage, Anlage zur Lagerung von Gülle) befindet. Diese Anlage befindet sich nach Überprüfung nicht in immissionsrelevanter Umgebung. Das Plangebiet selbst ist weiter von der Fläche entfernt als dem Betrieb nähergelegene und dem Wohnen dienende Bebauung. Insofern wurden durch die Gemeinde in früheren Verfahrensschritten keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Sachverhalte beachtet. Es wurde mitgeteilt, dass sich südöstlich des Plangebietes keine Anlagen befinden, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin genehmigt wurden bzw. angezeigt wurden bzw. sich im Genehmigungsverfahren befinden.

Unter Berücksichtigung von Hinweisen im Planverfahren durch die NORICA Milchhof GmbH und durch den Landkreis Nordwestmecklenburg (Fachdienst Bauleitplanung, Immissionsschutzbehörde) im Planverfahren hat sich die Gemeinde mit den Auswirkungen der vorhandenen landwirtschaftlich gewerblichen Anlage westlich des Plangebietes beschäftigt. Hierzu fanden diverse Abstimmungen und Abstimmungsergebnisse statt. Zur konkreten Beurteilung von Auswirkungen des Betriebes liegt ein Messbericht, gefertigt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, IBS, vom 26.04.2011 vor. Der Arbeitstitel lautet:

„Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst  
Lärmimmissionen durch den Betrieb NORICA  
Messbericht Nr. 11-04-6.“

Dieser Messbericht wird Gegenstand im Planverfahren und für die Beurteilung zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und der zu beurteilenden Schutzansprüche wurden die Messpunkte festgelegt, die Messpunkte MP 1, MP 2 und MP 3.

„Die folgende Tabelle fasst die Messpunkte zusammen:

|      |   |
|------|---|
| MP 1 | Vorhandenes Wohnhaus südöstlich der Firma NORICA, Schutzbedürftigkeit wie Mischgebiet mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, Mikrofon auf Stativ im Garten in der Erdgeschosshöhe 2,5 m, Abstand ca. 120 m zum Bezugspunkt                      |
| MP 2 | Geplantes Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 5.3 nordöstlich der Firma NORICA mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, Mikrofon auf Stativ am Straßenrand in der Obergeschosshöhe 5,0 m, Abstand ca. 180 m zum Bezugspunkt                          |
| MP 3 | Vorhandene Wohnbebauung nordöstlich der Firma NORICA, Schutzbedürftigkeit wie Allgemeines Wohngebiet mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht, Mikrofon auf Stativ am Straßenrand in der Obergeschosshöhe 5,0 m, Abstand ca. 230 m zum Bezugspunkt |

Die Messpunkte sind in der Übersicht aus dem Gutachten der Begründung beigefügt:



Das Messergebnis kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aus den Messergebnissen lassen sich immissionswirksame Schalleistungen der stationären Anlagen der Firma NORICA von ca.  $L_W = 110$  dB(A) bei Volllastbetrieb bzw. von jeweils etwa  $L_W = 107$  dB(A) für den Teillastbetrieb mit Trocknungsanlage + Reinigungsanlage bzw. mit Hallenlüftern ableiten.

Nach Auskunft der Firma NORICA sind die Trocknungsanlage, die Reinigungsanlage und die Hallenlüfter nach der Getreideeinlagerung am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) im Einsatz. Die Trocknungs- und die Reinigungsanlage sind immer zusammen mit den Hallenlüftern in Betrieb. Die Hallenlüfter können auch allein genutzt werden. Alle Anlagen werden an mehr als 10 Tagen bzw. Nächten eines Jahres und damit nicht nur selten im Sinne der TA Lärm betrieben.

Im östlich der Straße Neue Reihe geplanten Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nacht im Bereich des Messpunktes 2 bei Betrieb der stationären Anlagen der Firma NORICA um bis zu 8 dB(A) überschritten. Das sich nach Süden anschließende Plangeltungsgebiet mit zwei vorhandenen Wohnhäusern liegt um bis zu 20 m näher am Grundstück der Firma NORICA. Die Schallimmissionspegel sind hier um 1 – 2 dB(A) höher, sodass sich im Bebauungsplan Nr. 5.3 östlich der Straße Neue Reihe maximale Überschreitungen des für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwertes in der Nacht um bis zu 10 dB(A) ergeben.

Auch an den vorhandenen Wohnhäusern in der Umgebung der Firma NORICA werden die Immissionsrichtwerte bei Nachtbetrieb der Getreidetrocknungs- und -reinigungsanlagen sowie der Hallenlüfter überschritten.

Am nächstgelegenen Wohnhaus mit der Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten (MP 1) liegen die gemessenen Schalldruckpegel um bis zu 13 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A), am nächstgelegenen Wohnhaus mit der Schutzbedürftigkeit von Allgemeinen Wohngebieten (MP 3) um bis zu 11 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A). Zieht die Genehmigungs-/Überwachungsbehörde den bei Überwachungsmessungen in Bestandssituationen nach Nr. 6.9 der TA Lärm vorgesehenen Messabschlag von 3 dB(A) ab, dann verbleiben noch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nacht um bis zu 10 dB(A) an MP 1 bzw. 8 dB(A) an MP 3.

Daraus lässt sich im Umkehrschluss ableiten, dass für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nacht an den vorhandenen Wohnhäusern die stationären Anlagen der Firma NORICA um mindestens 10 dB(A) geringere Schallemissionen aufweisen müssten.

In diesem TA Lärm konformen Fall würden die durch die stationären Anlagen der Firma NORICA verursachten Lärmimmissionen auch im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 östlich der Straße Neue Reihe nicht mehr über dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) liegen.“

Die Gemeinde hat unter Berücksichtigung dieser konkreten örtlichen Situation abgeleitet, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Gebäuden und Grundstücken die Schallemissionen um 10 dB(A) am Emissionsort, der NORICA Milchhof GmbH reduziert werden müssen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Unter Berücksichtigung dieser Reduzierung der Emissionen kann eine Zulässigkeit für die beabsichtigte Planung hergestellt werden. Die Gemeinde berücksichtigt den Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der Neuen Reihe, in der der Messpunkt 1 liegt im wesentlichen als Gemengelage und trifft aus derzeitiger Sicht hierfür keine Festsetzungen. Für den nördlich der landwirtschaftlichen Anlagen gelegenen Bereich, der westlich der Neuen Reihe vorhanden ist, werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, um hier die zwar beabsichtigte Ansiedlung zuzulassen, diese jedoch eindeutig gewerblich zu orientieren. Um zukünftig eine Ausnutzung im Bereich der Neuen Reihe zu gestalten, werden die Mischgebiete gegliedert in Mischgebiete, die dem Wohnen dienen im nördlichen Bereich und Mischgebiete, die dem gewerblichen Bedarf dienen im südlichen Bereich. Dies kommt auch dem Konzept der Gemeinde nahe, die strukturellen Voraussetzungen für den Miniaturenpark zu vervollständigen.

Darüber hinaus sind weitere Auswirkungen durch übrige Betriebsgeschehen der Firma NORICA Milchhof GmbH sowie der von sonstigen Betrieben verursachten Lärmemissionen zu beachten. Die Ausführungen des Gutachters werden entsprechend übernommen:

#### Firma NORICA

Nach Auskunft der Firma NORICA im Zusammenhang mit der Erstbegehung des Betriebes im Oktober 2007 wird die Anlage an den Erntetagen zwischen 09:00 Uhr und 24:00 Uhr von ca. 50 Schleppern angefahren, die Getreide anliefern und an der Schüttgasse innerhalb der Halle, die sich zwischen den Getreidelagerhallen befindet, abkippen.

Die Zufahrt zwischen der Straße Neue Reihe und dem Betriebsgelände ist nach Auskunft des Planungsbüros Mahnel ein öffentlicher Verkehrsweg und wird als solcher im Bebauungsplan Nr. 5.3 festgesetzt. Die von dem Fahrweg auf dem Betriebsgelände ausgehenden Lärmimmissionen sind nach TA Lärm zu beurteilen.

Die Schlepperfahrten setzen wir im Berechnungsmodell als Linienschallquelle an mit einer Schalleistung von  $L_w = 107$  dB(A) bzw.  $L_w' = 67$  dB(A) pro Meter Fahrweg und Stunde. Diesen Wert haben wir aus Messungen im Zusammenhang mit einem anderen Projekt für einen Schlepper mit einer Motorleistung von 300 PS abgeleitet.

Die Fahrwege auf dem Betriebsgelände und die Immissionsorte am Rand des östlich der Straße Neue Reihe geplanten Mischgebietes sind in der Anlage gekennzeichnet. Bei 50 Schlepperanlieferungen am Tag bis 22:00 Uhr und 4 Schlepperanlieferungen innerhalb einer Nachtstunde nach 22:00 Uhr (Durchschnittswert von 50 Schlepperfahrten in insgesamt 15 Stunden) ergeben sich an den Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 37 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht.

Am Tag wird der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) durch diese Lärmimmissionen um mehr als 20 dB(A) und in der Nacht der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Die durch die Schlepperfahrten auf dem Betriebsgrundstück verursachten Geräusche tragen damit weder am Tag noch in der Nacht in relevantem Umfang zu den Gesamtlärmimmissionen bei. Dies gilt am Tag auch dann noch, wenn auf der Freifläche vor der nördlichen Getreidelagerhalle weitere Fahrzeugbewegungen stattfinden sollten.

Entsprechend Hinweis der Industrie- und Handelskammer zu Schwerin hat sich die Gemeinde auch mit der NORICA verständigt, um die Schallschutzanforderungen durch Vertrag entsprechend zu sichern. Eine einvernehmliche Lösung ist durch Vertrag gesichert. Rücksprachen mit dem Unternehmen und dem Schallgutachter wurden geführt, um hier eine rechtssichere Lösung zu finden. Zunächst würde eine Regelung nach seltenen Ereignissen genügen. Danach wären als 2. Schritt Investitionen möglich, um anstelle einer zeitlichen Beschränkung einen dauerhaften Betrieb bei besserer/leiserer Technik zu gewährleisten.

Die Anforderungen, die in Abstimmung mit dem Unternehmen vereinbart wurden, sind im Text Teil B berücksichtigt und werden hier zusätzlich aufgenommen:

1. „Ein Nachtbetrieb der derzeit installierten technischen Aggregate (Trocknungsanlage, Reinigungsanlage, Hallenlüfter) der NORICA MILCHHOF GMBH ist nach TA-Lärm insgesamt nur an 10 Nächten im Jahr zulässig.
2. Der nächtliche Fahrverkehr ist auf maximal 8 Schlepperanlieferungen je Nachtstunde zu begrenzen.
3. Soweit die Hallenlüfter mit Kulissenschalldämpfern versehen werden, die ein Einfügedämpfungsmaß von mindestens 10 dB aufweisen, ist ein durchgängiger Nachtbetrieb der Hallenlüfter (nicht nur 10 seltene Ereignisse/Nächte) zulässig.

Um in der Summe der Geräusche, die von den nächtlichen Schlepperanlieferungen (maximal 8 pro Stunde) und den Hallenlüftern ausgehen, den für Regelereignissen geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im geplanten Mischgebiet einzuhalten, reicht die angegebene Pegelminderung von Kulissenschalldämpfern an den Hallenlüftern von mindestens 10 dB(A) aus.“

Darüber hinaus ist Folgendes für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches beachtlich:

Um den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) auch an den südöstlich gelegenen vorhandenen Wohnhäusern (MP 1 in der Schalltechnischen Stellungnahme Nr. 11-04-06) einzuhalten, sind Pegelminderungen an den Hallenlüftern von mindestens 15 dB(A) erforderlich. Dies ist eine Regelung, die außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.3 zu beachten ist.

#### Tischlereibetrieb Fucke im Nordwesten des Plangebietes

(Anmerkung der Gemeinde: befindet sich westlich der Neuen Reihe, westlich des Bebauungsplangebietes)

Am 16.10.2007 hat der Unterzeichner eine Betriebsbegehung mit Erfassung der schalltechnisch relevanten Betriebsaktivitäten sowie Lärmmessungen an den Absauganlagen vorgenommen.

Die Betriebszeit beginnt um 07:00 Uhr und endet um 18:00 Uhr mit geringem Fahrzeugverkehr. Die von den Fertigungsanlagen und den Absauganlagen ausgehenden Geräusche liegen nach den Messungen am nordwestlichen Rand des geplanten Mischgebietes unter 50 dB(A) und damit um mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert von 60 dB(A). Die Tischlerei löst damit keine Lärmimmissionskonflikte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 aus.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 vorhandene und näher an der Tischlerei liegende Wohnbebauung mit der höheren Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes die maximal zulässigen Geräuschemissionen der Tischlerei bestimmt.

#### Kfz-Betrieb Peters im Südwesten des Plangebietes

(Anmerkung der Gemeinde: befindet sich westlich der Neuen Reihe, in angemessener Entfernung zum Bebauungsplan Nr. 5.2)

Am 16.10.2007 hat der Unterzeichner eine Betriebsbegehung mit Erfassung der schalltechnisch relevanten Betriebsaktivitäten vorgenommen.

Die Betriebszeit beginnt um 08:00 Uhr und endet um 18:00 Uhr. Es werden maximal 10 Pkw an einem Tag abgefertigt. Reparaturarbeiten finden nur innerhalb der Werkstatt - allerdings bei offenem Tor - statt. Erfahrungsgemäß liegen die Innenpegel in Kfz-Werkstätten unterhalb von 85 dB(A). Als Durchschnittswert für die maximal 10-stündige Betriebszeit kann von 80 dB(A) ausgegangen werden. Bei einer Größe des Tores von 15 m<sup>2</sup> beträgt die Schalleistung 88 dB(A).

Im geplanten Mischgebiet auf der gegenüber liegenden Seite der Straße Neue Reihe ergibt sich in ca. 20 m Abstand zum Tor der Kfz-Werkstatt ein Beurteilungspegel am Tag von 52 dB(A). Auch mit Hinzurechnung der An- und Abfahrten der Pkw wird der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) deutlich unterschritten. Der Kfz-Betrieb löst damit keine Lärmimmissionskonflikte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 aus.

#### Weiter betriebliche Nutzungen südlich der Kfz-Werkstatt (Lackiererei)

(Anmerkung der Gemeinde: befindet sich westlich der Neuen Reihe, in größerer Entfernung als zum Bebauungsplan Nr. 5.3)

Aufgrund des Abstandes zum nördlichen Bereich des Mischgebietes im Bebauungsplan Nr. 5.3, der gemäß der Festsetzung MI-W Wohnnutzungen vorbehalten bleibt, wird kein Konfliktpotenzial bezüglich der Lärmimmissionen gesehen.

#### Geplantes Gewerbegebiet westlich der Straße Neue Reihe

Das Gewerbegebiet westlich der Straße Neue Reihe wird im Bebauungsplan Nr. 5.3 hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Es werden nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit Mischgebietscharakter aufweisen. Der konkrete Nach-

weis, dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung mit Berücksichtigung von Vorbelastungen eingehalten werden, kann im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Betriebsansiedlungen erfolgen. Aufgrund der relativ kleinen Fläche halten wir die Festsetzung von Geräuschkontingenten nicht für erforderlich.

#### Gesamtlärmimmissionen

Im Mischgebiet sind am Tag Gewerbelärmimmissionen bis maximal 60 dB(A) zulässig. Mit überschlägiger Berücksichtigung zusätzlicher Verkehrslärmimmissionen (allgemeiner Verkehr sowie Schlepperfahrten in der Erntezeit auf den öffentlichen Straßen) wird empfohlen, im gesamten Mischgebiet den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe 1989) mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB festzusetzen."

Für den Unterzeichner steht Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Schallgutachter.

Um die Gesamtlärmsituation zu berücksichtigen, wird im Text (Teil B) der Lärmpegelbereich III festgesetzt.



### Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Kalkhorst an der Neuen Reihe. Diese Straße stellt eine Verbindungsstraße innerhalb der Ortslage mit überwiegend Anliegerverkehr dar. Da es sich bei dem auftretenden Verkehr

überwiegend um Anliegerverkehr handelt, sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet zu erwarten.

Unter Berücksichtigung dessen, dass innerhalb von Mischgebieten am Tag Gewerbelärmimmissionen bis maximal 60 dB(A) zulässig sind, siehe auch Ausführungen des Gutachters, wird unter Berücksichtigung zusätzlicher Verkehrslärmimmissionen (allgemeiner Verkehr sowie Schlepperfahrten in der Erntezeit auf den öffentlichen Straßen) die Empfehlung des Gutachters beachtet, im Mischgebiet den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe 1989) mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalluntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5.3 wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen durch Lärm für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 eintreten. Unter Berücksichtigung der reduzierten Emissionen auf dem Gebiet des Landwirtschaftsbetriebes ist für die weiter entfernt liegende Wohnbebauung der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegeben. Die geplante Bebauung befindet sich in größerer Entfernung als der betrachtete Emissionspunkt M.3.

Anforderungen an passiven Schallschutz werden nicht vorgesehen, da es sich maßgeblich um Anliegerverkehr handelt und die Bebauung in angemessener Entfernung sowohl zur neuen Reihe als auch zur Straße Am Ring vorhanden ist.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für allgemeine Wohngebiete WA dürfen folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die untere Immissionsschutzbehörde ist am Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes beteiligt. In ihrer Stellungnahme zum Entwurf teilt die untere Immissionsschutzbehörde mit, dass entgegenstehende Belange nicht hervorzubringen sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass die vertraglichen Vereinbarungen, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 vertraglich mit der Firma NORICA vereinbart wurden, der unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt werden sollen. Im Auftrag des Amtes Klützer Winkel für die Gemeinde Kalkhorst wurde der unteren Immissionsschutzbehörde der städtebauliche Vertrag mit Schreiben vom 5. September 2014 vom Planungsbüro Mahnel weitergeleitet.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Immissions- und Klimaschutz, teilt in seiner Stellungnahme zum Entwurf mit, dass im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sich keine Anlagen und Betriebe befinden, die nach dem BImSchG durch das StaLU genehmigt bzw. dem StaLU angezeigt wurden.

## **11. Verkehrliche Erschließung**

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von neuen Verkehrsanlagen erforderlich. Die Verkehrsanlagen sollen die Straße Am Ring und die Neue Reihe miteinander verbinden. Von einer Durchquerung für Kraftfahrzeuge wurde jedoch während des Planverfahrens abgesehen. Das Plangebiet wird von Osten verkehrlich erschlossen und im Plangebiet wird eine Wendeanlage angeordnet. Eine Verbindung zur Neuen Reihe ist lediglich als Geh- und Radweg/ Havarieweg (zur Erreichbarkeit des geplanten Abwasserpumpwerkes) vorgesehen.

Über Grundstückszufahrten werden die Grundstücke an die Erschließungsstraße angebunden. Die Erschließungsstraße weist an den Eckausrundungen platzartige Aufweitungen auf, an denen Baumstandorte vorgesehen sind. Hier können auch Möglichkeiten für Kommunikation und Aufenthalt berücksichtigt werden, ebenso für die Bereitstellung der Abfallbehälter der Grundstücke in sogenannter zweiter Reihe am Tag der Abfuhr.

Zur verkehrlichen Erschließung von Grundstücken im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Unabhängig davon soll eine Erreichbarkeit von rückwärtigen Grundstücken an der Straße der Jugend über das Plangebiet gewährleistet werden.

Geh- und Radwegeverbindungen sind möglich auf der Planstraße. Darüber hinaus wird durch den Park eine entsprechende Geh- und Radwegeverbindung gesichert. Die Integration des Plangebietes in der Ortslage Kalkhorst wird somit vorbereitet. Die Ausführung des Geh- und Radweges/ Havarieweges ist dementsprechend vorzunehmen. Die technischen Planer teilten mit, dass in Absprache mit der Gemeinde der Geh- und Radweg am Gewässer nicht ausgebaut, sondern wie vorhanden erhalten bleiben soll. Daher gibt es in diesem Bereich keine Eingriffe in Natur und Landschaft und in das Gewässer. Die Anbindung des Geh- und Radweges an die Planstraße wird entsprechend mit einer wassergebundenen Decke errichtet, befindet sich aber nicht im Bereich des Gewässers.

Hinsichtlich der Darlegungen zu den Festsetzungen wird auf die diesbezüglichen Punkte in dieser Begründung verwiesen.

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen. Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert um Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen zu schaffen.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Ver- und Entsorgern und dem Erschließer/ Grundstückseigentümer abzuschließen. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind vorrangig im Bereich der öffentlichen Straße vorgesehen. Zum Teil sind vorhandene Leitungsverläufe zu ändern. Zur Sicherung sind Leitungsrechte festgesetzt.

Soweit durch die Ver- und Entsorgungsträger die Leitungsverläufe bekannt gegeben werden, werden diese nachrichtlich innerhalb der Baugebiete berücksichtigt. Auf eine Darstellung im öffentlichen Bereich wird verzichtet, weil dieser

Bereich ohnehin vorrangig für das Verlegen von Leitungen genutzt wird. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht zu überbauen.

### **12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung in Kalkhorst erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Grundversorgung mit Trinkwasser kann gesichert werden. Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen und den Ausbau bzw. die Erweiterung des Leitungsnetzes kann die Wasserversorgung durch den Zweckverband gesichert werden. Der Anschluss ist vertraglich mit dem Zweckverband zu regeln. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes für Trinkwasser im Zuge der Erschließung des betreffenden Gebietes für die Herstellung der notwendigen Hausanschlüsse muss beim ZVG beantragt werden und fällt zu Lasten des Erschließungsträgers. Für die Umsetzung der Planung ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließer/ Vorhabenträger und dem Zweckverband abzuschließen.

Die technische Planung wurde in Abstimmung mit dem Zweckverband parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits erarbeitet. Hiernach ist es zur Versorgung der Grundstücke in den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 5.1 und Nr. 5.2 mit Trinkwasser geplant, eine Leitung vom Knotenpunkt in der "Straße der Jugend" bis zum Knotenpunkt in der Straße "Neue Reihe" zu verlegen. Somit entsteht eine Ringverbindung. Die Hauptleitung liegt in Planstraße A, D. Davon abzweigend erschließt eine Leitung die Baugrundstücke, die an die (private) Planstraße B grenzen.

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG.

Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW - Arbeitsblattes GW 125.

Sollten durch die Realisierung der Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger/ der Bauherr die anfallenden Kosten zu tragen. Dazu ist vor den weiteren Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

Trinkwasserschutzzone werden mit dem ausgewiesenen Plangebiet nicht berührt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungen der Grundstücke sind Schädigungen durch wassergefährdende Stoffe zu verhindern. Fahrzeuge und die eingesetzte Arbeitstechnik sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern. Für den Umgang mit Wasserschadstoffen (Schmierstoffe, Trafoöle, Getriebeöle u. ä.) sind Grundsatzanforderungen gemäß § 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) und § 4 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zum Vollzug der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VVAwS) zu beachten und einzuhalten.

### **Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

In Kalkhorst besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Das Abwasser wird in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes abgeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über öffentliche Anlagen und Leitungssysteme des ZVG zu sichern. Die Herstellung neuer Entsorgungsanlagen, die in die vorhandenen Anlagen eingebunden werden, ist notwendig. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes für Schmutzwasser im Zuge der Erschließung des betreffenden Gebietes muss beim ZVG beantragt werden und fällt zu Lasten des Erschließungsträgers (somit Gemeinde). In diesem Zusammenhang ist die hydraulische Berechnung vorzunehmen sowie die Kapazität und die Rückstaumöglichkeiten des Hauptpumpwerkes zu prüfen. Für das Bauungsplangebiet Nr. 5.2 ist ein Abwasserpumpwerk mit Rückstaumöglichkeit und Verbindung zum zentralen Prozessleitstand sowie ggf. mit einer Verschaltung zum Hauptpumpwerk vorzusehen.

Eine gesonderte Vereinbarung ist dafür abzuschließen und wird durch die Gemeinde berücksichtigt.

Die technische Planung wurde in Abstimmung mit dem Zweckverband parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits erarbeitet. Gemäß der bereits vorliegenden technischen Planung wird das Schmutzwassernetz in zwei Bereiche geteilt. Das Schmutzwasser aus dem B-Plan Nr. 5.1 wird im Freigefälle abgeleitet. Diese Leitung wird an den vorhandenen Schmutzwasserschacht in der Straße "Am Ring" angeschlossen und verläuft dann weiter in Richtung "Friedensstraße". Auf Grund der Topografie kann das Schmutzwasser des B-Plangebietes Nr. 5.2 mittels einer Freigefälleleitung gesammelt werden, ist dann jedoch in die Freigefälleleitung in der Straße "Neue Reihe" mittels Pumpwerk zu heben, wo es im Freigefälle weiter abfließen kann. Um die Erreichbarkeit des Pumpwerkes zu Wartungszwecken zu gewährleisten, wird die Zufahrt von der Straße "Neue Reihe" zum Pumpwerk entsprechend ausgebaut.

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG. Die grundstücksbezogene Entsorgung des Schmutzwassers ist zu sichern.

Aufgrund des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wird das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst im Klärwerk Dassow entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann nach Abschluss eines entsprechenden Vertrages durch die Herstellung neuer Anlagen über die öffentlichen Anlagen des ZVG gesichert werden.

Sollten durch die Realisierung der Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger/der Bauherr die anfallenden Kosten zu tragen. Dazu ist vor den weiteren Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

### **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Das unbelastete Niederschlagswasser sollte grundsätzlich möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die ortsnah und

schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Zu berücksichtigen ist insbesondere der Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, der Flurabstand des Grundwassers, die Topografie und die Bodenverhältnisse.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wurde die Baugrunderkundung und -untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in einem geotechnischen Bericht dargelegt ("1. Geotechnischer Bericht 13288", erstellt von Gremzow & Partner, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH, Schwerin, vom 16. Januar 2013). Hier wurde ausgeführt, dass der angetroffene Baugrund in seiner Gesamtheit wegen der schwach wasser-durchlässigen organischen Weichschichten und des schluffig-tonigen Geschiebemergels, nicht versickerungsfähig ist. Im Südwesten bzw. Südosten des Plangebietes (Randgebiet) wurden in 3 Sondierungen die anstehenden unteren SE- SU- Sande als gut durchlässig und gut entwässerbar bezeichnet.

Es ist somit davon auszugehen, dass das anfallende überschüssige Niederschlagswasser komplett abzuleiten ist.

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll von den Verkehrsflächen sowie von den Baugrundstücken im Plangebiet erfolgen. Die topografischen Verhältnisse im Plangebiet sind hierbei zu berücksichtigen. Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist das vorhandene Gewässer II. Ordnung Nr. 11:1:14/1/1/1 des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste zu nutzen. Die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde für zwei Einleitstellen liegt bereits vor.

Die Erweiterung des Leitungsnetzes im Zuge der Erschließung des betreffenden Gebietes muss beim ZVG beantragt werden und fällt zu Lasten des Erschließungsträgers (somit Gemeinde). Dies wird durch die Gemeinde entsprechend beachtet und geregelt.

Sollte eine schadlose Versickerung auf dem Grundstück im Einzelfall möglich sein, ist der entsprechende Nachweis der Versickerungsfähigkeit dem Zweckverband vorzulegen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Im Bereich der geplanten Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.1 an der Straße Am Ring befindet sich derzeit ein Regenwassersickerbecken, das von einer Leitung DN 500 gespeist wird. Dieses Becken wird im Zuge der Erschließung des B-Planes Nr. 5.1 zurückgebaut; die vorhandene Überlaufleitung des Beckens zum Gewässer wird abgebrochen. Ein Standort dafür ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite planungsrechtlich zu sichern. Ggf. ist die Zulaufleitung DN 500 bis dorthin zu verlegen. Es ist zu beachten, dass das Bauwerk in der Sichtachse der Kirche liegt und entsprechend naturnah auszubilden ist, um einen parkähnlichen Charakter aufzunehmen. Technische Alternativen werden geprüft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wird von mehreren vorhandenen Niederschlagswasserleitungen gequert. Im Gebiet vorhandene private Leitungen werden außer Betrieb genommen:

- Auf dem Grundstück Straße der Jugend 9a sollte ein Schacht gesetzt werden und die Leitung ist umzuverlegen. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Verkehrsfläche sollte der Leitungsverlauf planungsrechtlich gesichert und die Leitung in die im Süden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche geführt werden, von wo aus das Niederschlagswasser in einem offenen Graben weiter bis zum Vorfluter geführt wird. Als Alternative wurde zum Ende des Planverfahrens eine abweichende technische Lösung in Betracht gezogen, so dass im nördlichen Plangebiet die Festlegung eines Leitungsrechts nicht weiter notwendig wäre.

- Weiterhin ist die Leitung, welche derzeit vom Regenwassersickerbecken direkt zum südwestlich gelegenen Graben verläuft, umzuverlegen (sh. oben).

Die technische Planung wurde in Abstimmung mit dem Zweckverband parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits erarbeitet. Die Regenwasserkanalisation sieht die Erfassung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers vor. Die Grundstücke werden mit angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist in vorhandene Kanäle bzw. in die Vorflut einzuleiten. Der Bezug zur Stellungnahme der unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes im Planverfahren ist hergestellt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Regenwasserkanal (öffentliche Kanalisation) aus der Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes und des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst in das Gewässer 14/1/1/1 liegt bereits die "Wasserrechtliche Erlaubnis" der Unteren Wasserbehörde des Landkreises vor (für die Einleitstelle 1: ca. 111,8 l/s und die Einleitstelle 2: 39,4 l/s). Weitere Nachweise sind aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht erforderlich.

Die Gemeinde nimmt keine Festsetzungen auf der Rechtsbasis des § 32 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWaG M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan auf. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können die Bundesländer durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in die Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden können. Der Gemeinde ist jedoch eine Ermächtigungsgrundlage durch das Landeswassergesetz M-V nicht bekannt.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind ebenfalls nicht zu treffen.

Die mit dem Entwurf geplante verkehrliche Erschließung, welche die Anbindung sowohl an die Straße Am Ring als auch an die Neue Reihe und damit die Durchfahrung des Plangebietes vorsah, hätte eine Grabenverrohrung des Gewässers II. Ordnung im Bereich der Anbindung an die Neue Reihe bedingt, ebenso Baumfällungen. In der Abstimmung zur technischen Planung am 29. Januar 2014 teilten die untere Wasserbehörde und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit, dass hierfür die Erteilung der Genehmigungen nicht in Aussicht gestellt wird. Der Ausbau des Grabens wurde über eine Planfeststellungsgenehmigung, mit Fördermitteln umgesetzt. Eine geplante Verrohrung steht dieser Genehmigung entgegen und ist deshalb nicht genehmigungsfähig. Da eine Errichtung der Fahrbahn ohne Grabenverfüllung auf Grund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, verfolgt die Gemeinde diese Variante nicht weiter.

Zum erneuten Entwurf hat die untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass einer Überbauung, Umverlegung oder Verrohrung von Gewässerabschnitten seitens der unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt wird. Die Ausführung des Geh- und Radweges/ Havarieweges ist dementsprechend vorzunehmen. Die

technischen Planer teilten mit, dass in Absprache mit der Gemeinde der Geh- und Radweg am Gewässer nicht ausgebaut, sondern wie vorhanden erhalten bleiben soll. Daher gibt es in diesem Bereich keine Eingriffe in Natur und Landschaft und in das Gewässer. Die Anbindung des Geh- und Radweges an die Planstraße wird entsprechend mit einer wassergebundenen Decke errichtet, befindet sich aber nicht im Bereich des Gewässers.

Die untere Wasserbehörde wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gemäß Merkblatt M 153 der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) als belastet gilt. Gemäß der Festsetzungen darf in einem Teil des Plangebietes die Dacheindeckung nur als rote Harteindeckung (WA 1, 2, 5) erfolgen; in den WA 3 und WA 4 nur als Gründächer sowie als Bedachungen aus Metall oder als bituminöse Dächer. Je nach Ausführung der Bedachung ist im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen auf eine entsprechende Ausführung zu achten. Untergeordnete Dachflächen, wie bspw. Eingangsüberdachungen, Erker oder Dachrinnen sind zu vernachlässigen.

#### **Gewässerschutz**

Der eventuelle Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes und des Landeswassergesetzes MV, der DIN-Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### **12.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Kalkhorst“ gewährleistet. Löschwasser aus dem öffentlichen Netz über Hydranten kann der Zweckverband nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf mit, dass der Unterflurhydrant in der Straße der Jugend eine Durchflussmenge von > 48 m<sup>3</sup>/h hat und Bestandteil der Vereinbarung zwischen Gemeinde und Zweckverband ist, dieser aber - bezogen auf den Umkreis von maximal 300m - nicht das gesamte Plangebiet abdeckt.

Während des Planverfahrens wurde in Erwägung gezogen, zur Löschwasserversorgung den südöstlich des Plangebietes gelegenen Teich zu nutzen. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Erweiterung der „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Gemeinde und dem ZVG vorgenommen werden soll.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Bei offenen Gewässern sind Löschwasserentnahmeeinrichtungen vorzusehen, welche eine Löschwasserentnahme in ausreichender Menge zu jeder Jahreszeit gewährleisten (insbesondere bei Frost, bei langanhaltender Tro-

ckenheit). Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300m von den Gebäuden entfernt befinden. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Brandschutz, gibt in seiner Stellungnahme zum Entwurf an, dass sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150m befinden sollte.

Seitens des Landkreises wurde keine Aussage zum konkreten Löschwasserbedarf getroffen.

Die Gemeinde hat die Löschwassermenge in ausreichendem Maße entsprechend der gesetzlichen Anforderungen vorzuhalten und zu sichern. Die Gemeinde ist für die Sicherung des Grundschutzes verantwortlich.

Die Gemeinde stellt im Rahmen der technischen Planung die Löschwasserversorgung sicher. Die technische Planung wurde bereits parallel zum vorliegenden Bebauungsplan bearbeitet. Dem Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung wurde zum Punkt Löschwasser folgendes entnommen:

"Für die im B-Plangebiet vorgesehene Bebauung ist die Bereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über 2 Stunden erforderlich. Die Bereitstellung dieser Menge soll ausschließlich aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden. Der nächste vorhandene Hydrant befindet sich in der "Straße der Jugend". Das B-Plangebiet befindet sich im 300m-Radius des Hydranten Nr. 70009-1022.

Um die Übersichtlichkeit im Brandfall zu gewährleisten ist im Knotenpunkt 2 ein Hydrant angeordnet. Die genaue Leistungsfähigkeit an dieser Stelle sollte nach Bau der Leitung durch Messung seitens des Zweckverbandes ermittelt werden. Der Standort der Hydranten ist der Unterlage 7.2 zu entnehmen."

Der geplante Hydrant wird im Plangebiet im Knotenpunkt des Abzweiges der (privaten) Planstraße B von der Planstraße A errichtet werden.

#### **12.4 Energieversorgung**

Der Ort Kalkhorst wird durch die E.ON e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Die e.dis AG teilte in ihren Stellungnahmen vom 15. Oktober 2013 und vom 26. Juni 2014 mit, dass ihrerseits keine Bedenken zur Planung bestehen.

Die technische Planung wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits erarbeitet. Gemäß der technischen Planung soll ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz als abzweigende Leitung von der "Straße der Jugend" erfolgen. Die Leitung endet in der Planstraße D. Von dort führt ein Hausanschluss bis zum Abwasserpumpwerk.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen, in der Nähe von Freileitungen bzw. zu Bepflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG sind zu berücksichtigen.

Zu den elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **12.5 Gasversorgung**

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst wird durch die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH mit Erdgas versorgt.

Die technische Planung wurde bereits parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorangetrieben. Der technischen Planung ist zu entnehmen, dass Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz in Abstimmung mit den Stadtwerken Lübeck Netz GmbH an den vorhandenen Bestand in der Straße "Am Ring" vorgesehen werden sollen. Die Hauptleitung ist innerhalb der Verkehrsflächen bis in Planstraße D vorgesehen.

Detailabsprachen sind im weiteren Verlauf der technischen Planung mit der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH vorzunehmen.

### **12.6 Telekommunikation**

Die Gemeinde Kalkhorst ist durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an das Netz der Fernmeldeversorgung angeschlossen.

Ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist von der Straße "Am Ring" vorgesehen.

Detailabstimmungen sind im weiteren Verlauf der technischen Planung mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vorzunehmen.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet rechtzeitig (beim T-Com NL Nordost, PTI 23 in 18198 Kritzmow) mindestens sechs Monate vorher angezeigt werden. Maßnahmen sind für den Antragsteller kostenpflichtig.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschl. Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten, u.a. ist bei Anpflanzungen die DIN 18920 zu beachten. Drainleitungen oder Entwässerungssysteme sind ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Sollte es bei der Umsetzung der Planung zu Grundwasser- nutzungen (Brunnen, Wärmepumpen) und Wasserhaltungen (Grundwasserab- senkungen) kommen, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn gemäß § 46 WHG i. V. m. § 32 LWaG der Wasserbehörde anzuzeigen.

### **12.7 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung der anfallenden Haus- und Gewerbeabfälle erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger an der öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist. Auch die Abfallbehälter der nicht direkt an der öffentlichen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke sind am Tag der Abholung an der öffentlichen Erschließungsstraße bereit zu stellen. Eine entsprechende Fläche ist vorzuhalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch nicht als erforderlich angesehen.

Die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten erfolgt mit Nutzungsbeginn. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung zu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

**13. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,2 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

| <b>Flächennutzung</b>                      | <b>Flächengröße</b>    |  |
|--|------------------------|--|
| <b>Baugebiete</b>                          |                        | <b>14.281,4 m<sup>2</sup></b>                      |
| WA 1                                       | 6.423,3 m <sup>2</sup> |  |
| WA 2                                       | 1.998,4 m <sup>2</sup> |  |
| WA 3                                       | 3.977,9 m <sup>2</sup> |  |
| WA 4                                       | 1.881,8 m <sup>2</sup> |  |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b>               |                        | <b>3.964,8 m<sup>2</sup></b>                       |
| Straßenverkehrsfläche (Neue Reihe)         | 425 m <sup>2</sup>     |  |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung        |                        |  |
| - Planstraße A                             | 1.646,2 m <sup>2</sup> |  |
| - Am Ring inklusive Platz                  | 1.225,3 m <sup>2</sup> |  |
| - G + R / Havarie                          | 380,2 m <sup>2</sup>   |  |
| Straßenbegleitgrün                         | 288,1 m <sup>2</sup>   |  |
| <b>Grünfläche</b>                          |                        | <b>3.248,9 m<sup>2</sup></b>                       |
| Parkanlage, öffentlich                     | 3.248,9 m <sup>2</sup> |  |
| <b>Flächen für die Abwasserbeseitigung</b> |                        | <b>1.037,4 m<sup>2</sup></b>                       |
| Abwasserpumpwerk                           | 127,3 m <sup>2</sup>   |  |
| Regenwasserrückhaltebecken                 | 910,1 m <sup>2</sup>   |  |
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>       |                        | <b>22.532,5 m<sup>2</sup></b><br><b>rd. 2,2 ha</b> |

**14. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Ggf. sollen Möglichkeiten für eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) genutzt werden.

## **15. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen**

### **15.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **15.2 Umgang mit vorhandenen Boden- und Baudenkmalen**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Boden- sowie Baudenkmale vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden.

Mit „Bd“ werden Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Mit „BD“ werden im Plan Bodendenkmale gekennzeichnet, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

Die Kirche östlich des Plangebietes ist als Baudenkmal bekannt.

### **15.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

#### **15.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen übernommen.

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

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **15.5 Munitionsfunde**

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, 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 hinzuziehen.

#### **15.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

#### **15.7 Entwicklungspflege**

Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

#### **15.8 Bodenschutz**

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädli-

chen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

#### **15.9 Schutz von vorhandenen Gehölzen**

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze ist die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie die RAS- LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" bei Baumaßnahmen zu gewähren und regelmäßig zu kontrollieren.

Zum Schutz von vorhandenen Bäumen ist der Wurzelbereich der Bäume von baulichen Anlagen freizuhalten. Als Wurzelbereich wird die Fläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen der Bäume zuzüglich 5,00 m, definiert.

#### **15.10 Artenschutz**

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz Gehölze besiedelnder Tierarten, z.B. Fledermäuse und Insekten (Juchtenkäfer), müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor Eingriffen von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden.

#### **15.11 Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

#### **15.12 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

## **TEIL 2            Prüfung der Umweltbelange**

---

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Einzelne Umweltbelange werden im Folgenden behandelt.

### **1.    Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**

#### **Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen**

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
  
- 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 und 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.
  
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. 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. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

#### Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**„Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

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

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

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

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

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

Das Verbot:

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

- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und

- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

**I alle wildlebenden Vogelarten**

**II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**

**III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

#### Relevanzprüfung

Es wurden für das benachbarte Gebiet faunistische Untersuchungen vorgenommen (Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (LK NWM) für den Bereich „Ortsmitte“ Bereich an der Neuen Reihe, Potenzialabschätzung/ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, 11. September 2011(Bauer)). Die daraus ge-

wonnenen Erkenntnisse wurden zur Beurteilung des Plangebietes hinzugezogen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Kalkhorst. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen des Siedlungsraumes mit Brachflächen der Dorfgebiete. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gehölze.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine parkartig gestaltete Fläche mit Gewässern. Die Gewässer befinden sich inmitten der Ortslage. Daraus resultieren erhebliche anthropogene Vorbelastungen, welche die faunistische Bedeutung erheblich einschränken. Aufgrund der Siedlungslage ist ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist.

#### **I alle wildlebenden Vogelarten**

Innerhalb des benachbarten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst „konnten im Jahr 2011 insgesamt 16 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. einer Parklandschaft. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.“ (Bauer)

In der folgenden Tabelle sind alle 16 im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

| lfd. Nr. | Deutscher Artname | Wissenschaftlicher Artname     | VogelSchR | BArtSchV | RL M-V (2003) | RL D (2009) |
|----------|-------------------|--------------------------------|-----------|----------|---------------|-------------|
| 1        | Ringeltaube       | <i>Columba palumbus</i>        | X         | Bg       |               |             |
| 2        | Elster            | <i>Pica pica</i>               | X         | Bg       |               |             |
| 3        | Blaumeise         | <i>Parus caeruleus</i>         | X         | Bg       |               |             |
| 4        | Kohlmeise         | <i>Parus major</i>             | X         | Bg       |               |             |
| 5        | Gartengrasmücke   | <i>Sylvia borin</i>            | X         | Bg       |               |             |
| 6        | Zaunkönig         | <i>Troglodytes troglodytes</i> | X         | Bg       |               |             |
| 7        | Star              | <i>Sturnus vulgaris</i>        | X         | Bg       |               |             |
| 8        | Rauchschwalbe     | <i>Hirundo rustica</i>         | X         | Bg       |               | V           |
| 9        | Amsel             | <i>Turdus merula</i>           | X         | Bg       |               |             |
| 10       | Rotkehlchen       | <i>Erithacus rubecula</i>      | X         | Bg       |               |             |
| 11       | Hausrotschwanz    | <i>Phoenicurus ochrurus</i>    | X         | Bg       |               |             |
| 12       | Hausperling       | <i>Passer domesticus</i>       | X         | Bg       | V             | V           |
| 13       | Bachstelze        | <i>Motacilla alba</i>          | X         | Bg       |               |             |
| 14       | Grünfink          | <i>Carduelis chloris</i>       | X         | Bg       |               |             |
| 15       | Stieglitz         | <i>Carduelis carduelis</i>     | X         | Bg       |               |             |
| 16       | Bluthänfling      | <i>Carduelis cannabina</i>     | X         | Bg       |               | V           |

In der Ortslage von Kalkhorst befinden sich mehrere wechselnd belegte Brutplätze der Schleiereule. Jedoch spielen die Freiflächen in der Ortslage eine untergeordnete Rolle für die Schleiereule. (Bauer)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst und einer ähnlichen Biotopausstattung kann davon ausgegangen werden, dass im Vorhabenstandort ebenfalls das Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. einer Parklandschaft zu erwarten ist. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungslage ausgeschlossen werden.

**II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-** Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt, (siehe nachfolgende Tabelle).

**III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten-** Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet. Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsansprüche der Arten/Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt:

| 1             | 2                       | 3                                     | 4  |   |
|---------------|-------------------------|---------------------------------------|--|---|
| Gruppe        | wiss. Artname           | dt. Artname                           | Relevanz im Plangebiet   |   |
| Gefäßpflanzen | Angelica palustris      | Sumpf-Engelwurz                       | Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.   |   |
| Gefäßpflanzen | Apium repens            | Kriechender Scheiberich               |  |   |
| Gefäßpflanzen | Botrychium simplex      | Einfacher Rautenfarn                  |  |   |
| Gefäßpflanzen | Caldesia parnassifolia  | Herzlöffel                            |  |   |
| Gefäßpflanzen | Cypripedium calceolus   | Frauenschuh                           |  |   |
| Gefäßpflanzen | Jurinea cyanoides       | Sand-Silberscharte                    |  |   |
| Gefäßpflanzen | Liparis loeselii        | Sumpf-Glanzkraut                      |  |   |
| Gefäßpflanzen | Luronium natans         | Schwimmendes Froschkraut              |  |   |
| Gefäßpflanzen | Pulsatilla patens       | Finger-Küchenschelle                  |  |   |
| Gefäßpflanzen | Saxifraga hirculus      | Moor-Steinbrech                       |  |   |
| Gefäßpflanzen | Thesium ebracteatum     | Vorblattloses Leinblatt               |  |   |
| Weichtiere    | Anisus vorticulus       | Zierliche Teller-schnecke             |  | Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen. |
| Weichtiere    | Unio crassus            | Gemeine Bach-muschel                  |  |   |
| Libellen      | Aeshna viridis          | Grüne Mosaik-jungfer                  |  |   |
| Libellen      | Gomphus flavipes        | Asiatische Keil-jungfer               |  |   |
| Libellen      | Leucorrhinia albifrons  | Östliche Moos-jungfer                 |  |   |
| Libellen      | Leucorrhinia caudalis   | Zierliche Moos-jungfer                |  |   |
| Libellen      | Sympetrum paedisca      | Sibirische Winterlibelle              |  |   |
| Libellen      | Leucorrhinia pectoralis | Große Moosjungfer                     |  |   |
| Käfer         | Cerambyx cerdo          | Großer Eichenbock, Heldbock           | Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Alteenanteil) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden. |   |
| Käfer         | Dytiscus latissimus     | Breitrand                             | Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.   |   |
| Käfer         | Graphoderus bilineatus  | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer |  |   |
| Käfer         | Osmoderma eremita       | Eremit, Juchtenkäfer                  | Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.   |   |

| 1      | 2                      | 3                                 | 4  |
|--------|------------------------|-----------------------------------|--|
| Gruppe | wiss. Artname          | dt. Artname                       | Relevanz im Plangebiet   |
| Falter | Euphydryas maturna     | Eschen-Schreckenfalter            | Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.  |
| Falter | Lopinga achine         | Gelbringfalter                    | Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.   |
| Falter | Lycaena dispar         | Großer Feuerfalter                | Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.   |
| Falter | Lycaena helle          | Blauschillernder Feuerfalter      |  |
| Falter | Maculinea arion        | Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling | Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.   |
| Falter | Proserpinus proserpina | Nachtkerzenschwärmer              | Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.  |
| Fische | Coregonus oxyrinchus   | Nordseeschnäpel                   | Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.   |
| Fische | Acipenser sturio       | Europäischer Stör                 |  |
| Fische | Acipenser oxyrinchus   | Atlantischer Stör                 |  |
| Lurche | Bombina bombina        | Rotbauch-Unke                     | Ein Vorkommen der Art konnte im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 nicht nachgewiesen werden und ist aufgrund des rasanten Rückganges von Weidegrünland und der Barrierewirkung des Lenorenwaldes auszuschließen. (Bauer)<br>Ein Vorkommen der Art kann daher für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ebenfalls ausgeschlossen werden. |
| Lurche | Bufo calamita          | Kreuzkröte                        | Ein Vorkommen der Art konnte in den Gewässern südlich des Plangebietes nicht nachgewiesen werden. (Bauer)  |

| 1           | 2                          | 3                            | 4   |
|-------------|----------------------------|------------------------------|---|
| Gruppe      | wiss. Arname               | dt. Arname                   | Relevanz im Plangebiet  |
|             |                            |                              | Ein Vorkommen der Art im Plangebiet kann daher ausgeschlossen werden.   |
| Lurche      | <i>Bufo viridis</i>        | Wechselkröte                 | Da die Gewässer südlich des Gebietes keine Funktion als Laichhabitat besitzen, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden. (Bauer)  |
| Lurche      | <i>Hyla arborea</i>        | Europäischer Laubfrosch      | Ein Vorkommen der Art wurde in den Gewässern südlich des Plangebietes nachgewiesen. (Bauer)<br>Ein Vorkommen der Art im Plangebiet ist daher ebenfalls möglich.   |
| Lurche      | <i>Pelobates fuscus</i>    | Knoblauchkröte               | Da die Gewässer südlich des Gebietes keine Funktion als Laichhabitat besitzen, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden. (Bauer)  |
| Lurche      | <i>Rana arvalis</i>        | Moorfrosch                   | Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen der Art möglich.  |
| Lurche      | <i>Rana dalmatina</i>      | Springfrosch                 | Da keine geeigneten Lebensräume in Form trockenen, lichten, krautreichen Laub- und Laubmischwäldern, die ein ausreichendes Angebot an Laichgewässern aufweisen, vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden. |
| Lurche      | <i>Rana lessonae</i>       | Kleiner Wasserfrosch         | Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen der Art möglich.  |
| Lurche      | <i>Triturus cristatus</i>  | Kammolch                     | Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen der Art möglich.  |
| Kriechtiere | <i>Coronella austriaca</i> | Glatt-/Schlingnatter         | Ein Vorkommen der Art wurde an den Gewässern südlich des Vorhabengebietes nachgewiesen. (Bauer)<br>Ein Vorkommen der Art im Plangebiet ist daher ebenfalls möglich.   |
| Kriechtiere | <i>Emys orbicularis</i>    | Europäische Sumpfschildkröte | Ein Vorkommen der Art konnte im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 nicht nachgewiesen werden. (Bauer)  |

| 1            | 2                        | 3                     | 4  |
|--------------|--------------------------|-----------------------|--|
| Gruppe       | wiss. Artname            | dt. Artname           | Relevanz im Plangebiet   |
|              |                          |                       | Da keine geeigneten Gewässer und Birken- oder Erlenbrüche im Plangebiet vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.  |
| Kriechtiere  | Lacerta agilis           | Zauneidechse          | Die Biotopausstattung lässt das Vorkommen der Zauneidechse potentiell zu.<br>Ein Vorkommen der Art konnte im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 nicht nachgewiesen werden. Nächstgelegene Nachweise der Zauneidechse erfolgten in den Dünenrasen bei Barendorf und Pötenitz (5 km Entfernung). Bauer<br>Des Weiteren ist das Gebiet stark anthropogen beeinflusst und weist aufgrund der starken Frequentierung von Hunden und Katzen nur eine sehr geringe Eignung als Lebensraum für die Art auf.<br>Die Art ist daher nahezu auszuschließen. |
| Meeressäuger | Phocoena phocoena        | Schweinswal           | Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.  |
| Fledermäuse  | Barbastella barbastellus | Mopsfledermaus        | Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.   |
| Fledermäuse  | Eptesicus nilssonii      | Nordfledermaus        | Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.  |
| Fledermäuse  | Eptesicus serotinus      | Breitflügelfledermaus | Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Arten möglich.   |
| Fledermäuse  | Myotis brandtii          | Große Bartfledermaus  |  |
| Fledermäuse  | Myotis dasycneme         | Teichfledermaus       |  |
| Fledermäuse  | Myotis daubentonii       | Wasserfledermaus      |  |
| Fledermäuse  | Myotis myotis            | Großes Mausohr        |  |
| Fledermäuse  | Myotis mystacinus        | Kleine Bartfledermaus |  |
| Fledermäuse  | Myotis nattereri         | Fransenfledermaus     |  |
| Fledermäuse  | Nyctalus leisleri        | Kleinabendsegler      |  |
|              |                          |                       |  |

| 1           | 2                         | 3                        | 4   |
|-------------|---------------------------|--------------------------|---|
| Gruppe      | wiss. Artname             | dt. Artname              | Relevanz im Plangebiet  |
| Fledermäuse | Nyctalus noctula          | Abendsegler              | Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Arten möglich.  |
| Fledermäuse | Pipistrellus nathusii     | Rauhhauffledermaus       |   |
| Fledermäuse | Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus          |   |
| Fledermäuse | Pipistrellus pygmaeus     | Mückenfledermaus         |   |
| Fledermäuse | Plecotus auritus          | Braunes Langohr          |   |
| Fledermäuse | Plecotus austriacus       | Graues Langohr           | Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden. |
| Fledermäuse | Vespertilio murinus       | Zweifarb-fledermaus      | Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.  |
| Landsäuger  | Bison bonasus             | Wisent                   | Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.   |
| Landsäuger  | Castor fiber              | Biber                    |   |
| Landsäuger  | Cricetus cricetus         | Europäischer Feldhamster |   |
| Landsäuger  | Canis lupus               | Wolf                     |   |
| Landsäuger  | Felis sylvestris          | Wildkatze                |   |
| Landsäuger  | Lutra lutra               | Eurasischer Fischotter   |   |
| Landsäuger  | Lynx lynx                 | Eurasischer Luchs        |   |
| Landsäuger  | Muscardinus avellanarius  | Haselmaus                |   |
| Landsäuger  | Mustela lutreola          | Europäischer Wildnerz    |   |
| Landsäuger  | Sicista betulina          | Waldbirkenmaus           |   |
| Landsäuger  | Ursus arctos              | Braunbär                 |   |

### Auswirkungen des Vorhabens

#### *Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

#### **I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL**

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten.

Bei einer Fällung von Gehölzen ist die Tötung von brütenden Vögeln oder Jungtieren auszuschließen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen, insbesondere durch Verlärmung, von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

## **II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL**

### **Käfer**

Ein Vorkommen des Eremiten ist in den Gehölzen im südlichen Teil des Plangebietes möglich. Diese Gehölze bleiben erhalten. Daher ist nicht von einer Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sind.

### **Säugetiere**

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Lebensräumen von Fledermäusen. Bei einer Fällung von Gehölzen, ist dabei die Tötung von Fledermäusen auszuschließen.

Potentielle Höhlenbäume müssen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine Fachkraft auf Besatz geprüft werden, so dass von keiner Tötung einzelner Individuen auszugehen ist.

Die Gefahr von Störungen durch das Baugeschehen und die Kollision von mobilen Individuen mit Baufahrzeugen kann durch eine Beschränkung der Arbeitszeit auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase (Dämmerung und Nacht) der Tiere minimiert werden. Das verbleibende Kollisionsrisiko geht nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

### **Amphibien**

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Stillgewässer. Die Gehölzstrukturen im südlichen Teil des Plangebietes können den Amphibien als Landlebensräume dienen. Da diese Strukturen erhalten bleiben, kommt es zu keinem maßgeblichen Verlust von Habitatstrukturen.

Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien.

Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Wanderungskorridor benutzen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht als maßgeblich zu betrachten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

### **Reptilien**

Die Ringelnatter wurde nur an den Gewässern südlich des Vorhabengebietes nachgewiesen. Es wurde nur ein Weibchen beobachtet.

Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen. Es ist jedoch nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Art auszugehen, da das eigentliche Vorhabengebiet zwar im Aktivitätsbereich der Art liegt, aber keine besondere Habitatsignung als Vermehrungshabitat besitzt.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

### *Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleibt ein Großteil der Gehölze erhalten.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, als mögliches Jagdhabitat von Fledermäusen oder als möglicher Migrationskorridor von Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, 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.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, 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.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Die zu betrachtenden Artengruppen sind nicht betroffen. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

### **Zusammenfassung**

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

Da das Vorkommen besonders geschützter Brutvögel, insbesondere der häufigen Arten des Siedlungsraumes, nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine Bauzeitenregelung empfohlen:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz der Fledermäuse müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor dem Eingriff von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden. Des Weiteren ist die Arbeitszeit auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Tiere (Dämmerung und Nacht) zu beschränken.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, als mögliches Jagdhabitat von Fledermäusen oder als möglicher Migrationskorridor von Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von geschützten Tierarten werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

## **2. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 18 NatSchAG MV geschützte Bäume. Diese werden- bis auf zwei Bäume- als zum Erhalt festgesetzt. Für die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung sind innerhalb des geplanten Wohngebiets WA 2 zwei gesetzlich geschützte Weiden (*Salix spec.*) zu roden. Bei einer weiteren gesetzlich geschützten Weide innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Beeinträchtigung des Wurzelbereiches zu erwarten. Die künftig fortfallenden Bäume werden gekennzeichnet. Ein begründeter Antrag zum Fortfall der Bäume wurde während des Planverfahrens gestellt.

Der Stammumfang der Bäume beträgt weniger als 150 cm. Gemäß Baumschutzkompensationserlass sind diese Bäume im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Zusammenfassend ergeben sich somit 2 Kompensationspflanzungen. Für die Anpflanzung sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen.

Standorte für Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen und rechtlich zu sichern.

Die Kompensation der Beeinträchtigung des Wurzelbereiches der dreistämmigen Weide erfolgt durch eine Ersatzzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg.

Zum Schutz der weiteren Bäume erfolgt die Festlegung von Wurzelschutzbereichen, so dass für diese Bäume Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Standorte für Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind nachzuweisen und rechtlich zu sichern.

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich „Ortsmitte“ für den Bereich zwischen Kirche und Neue Reihe wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 06. November 2014 .

Kalkhorst, den 26. MRZ 2015

  
Neick  
Bürgermeister



#### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst  
durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon        0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax        0 38 81 / 71 05 – 50  
[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

## AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

**Betrifft:**        **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

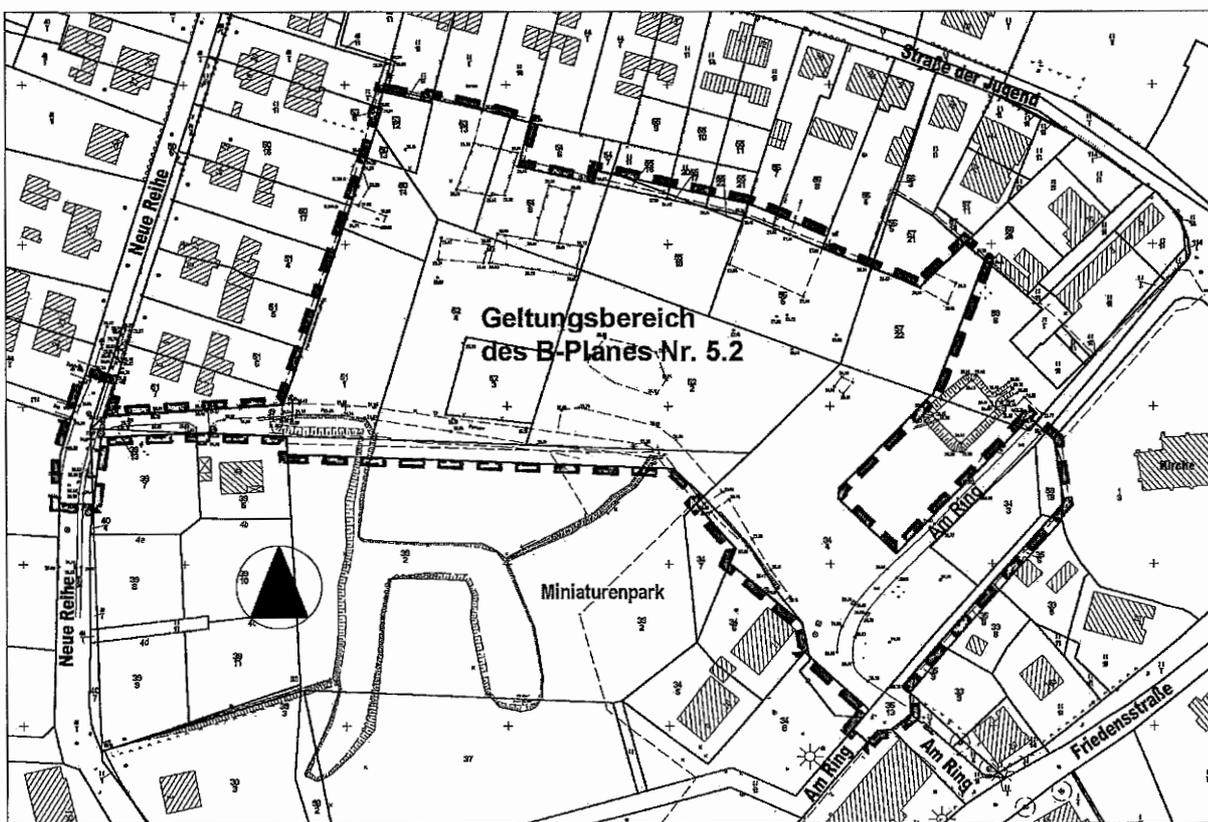
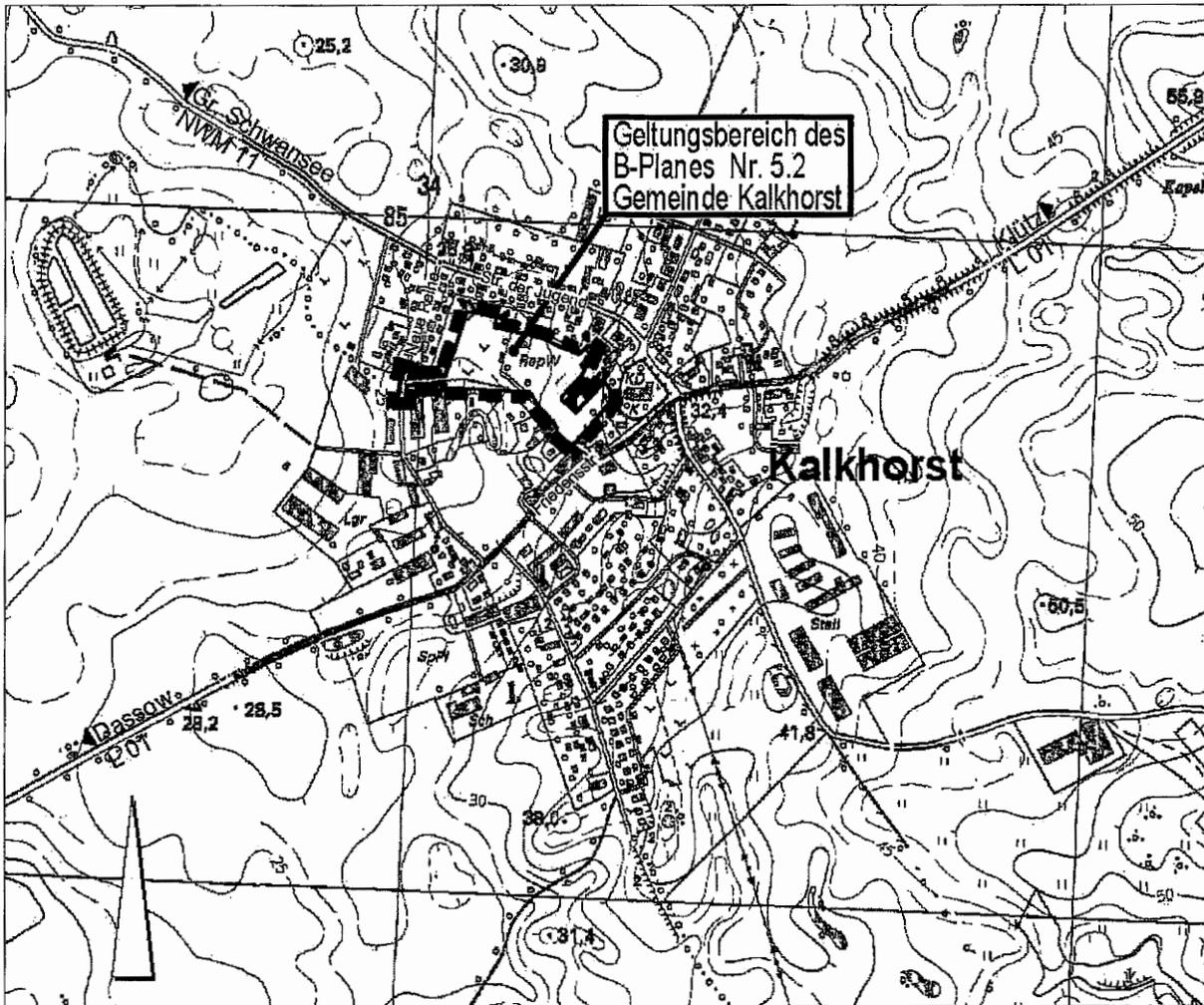
hier:             Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 06. November 2014 den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.2 in Kalkhorst befindet sich westlich der Kirche und wird begrenzt:

- im Norden:     durch die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der "Straße der Jugend" (Kreisstraße NWM 1), wobei eine 4m breite Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Nr. 9a bis Nr. 15 in den Geltungsbereich einbezogen wurde,
- im Osten und Südosten: durch die Grundstücke westlich der Straße "Am Ring" und die Grundstücke westlich der Friedensstraße,
- im Süden:       durch den Park (Miniaturenpark),
- im Westen:     durch die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der Straße "Neue Reihe" und die Straße "Neue Reihe".

Die Geltungsbereichsgrenzen sind den nachfolgenden Übersichtsplänen zu entnehmen:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 und die zugehörige Begründung von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 zugrunde liegende DIN-Vorschrift DIN 18920, auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, kann im Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1 in 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Kalkhorst, den 31.03.2015

  
D. Neick  
Bürgermeister  
der Gemeinde Kalkhorst



### Vorstand des Kirchbauvereins Klütz gewählt

**Klütz** – Die Mitglieder des Kirchbauvereins St. Marien-Kirche Klütz haben einen neuen Vorstand gewählt. Der besteht zum größten Teil aus den bisherigen Mitgliedern. Lediglich der Posten der Schatzmeisterin musste neu besetzt werden. Elisabeth Zimmer beerbt auf dieser Position Ingrid Stade. Wiedergewählt für die nächsten zwei Jahre wurden der Vorsitzende Ulrich Arph, die stellvertretende Vorsitzende Angelika Palm und Schriftführer Gerhard Rappen. Kassenprüferin ist Diana Swazina.

Ulrich Arph dankte Ingrid Stade für ihre geleistete Arbeit in den vergangenen Jahren. Eine letzte Aufgabe hatte sie jedoch noch. Sie berichtete, dass der Verein im vergangenen Jahr rund 12 000 Euro an Einnahmen erzielen konnte. Dieser Betrag hätte nur dank der zahlreichen Spender erzielt werden können. Stade dankte jedem Spender mit einem handgeschriebenen Dankeschreiben.

Im vergangenen Jahr hatte der Kirchbauverein unter anderem federführend dafür gesorgt, dass die Kanzel der Kirche mit einem Stützfuß gesichert werden konnte. Außerdem konnte die südliche Innenwand nach längerer Trocknung des Mauerwerkes neu gestrichen werden.

In diesem Jahr hat sich der Verein weitere Maßnahmen auf die Fahnen geschrieben. So soll unter anderem noch in diesem Monat der Turm-Eingangsbereich umfassend saniert werden. Ein Stützpfiler neben dem Südportal soll instandgesetzt werden. Im oberen Bereich des Turmes soll das Mauerwerk ausgetüchtelt werden.

Das Sommerfest des Vereins, dessen Erlöse für den Erhalt der Kirche eingesetzt werden, findet am 19. Juli statt.

● **Spendenkonto:** Kirchbauverein St. Marien-Kirche Klütz, IBAN: DE31 1405 1000 1000 0368 35.

# Kalkhorster Sportlerheim wird für 248 000 Euro saniert

Der Sportverein will damit vor allem Energiekosten sparen. Eine Fördermittelzusage vom Landessportbund gebe es laut Bürgermeister Dietrich Neick bereits.

Von Robert Niemeyer



Sven Meinhardt, Vorsitzender des Kalkhorster SV

Wir wollen mit den Gesamtmitteln des Vereins sportlicher werden.“

**Kalkhorst** – Rund 600 Quadratmeter Nutzfläche, eine voll funktionsfähige Kegelbahn, mehrere Versammlungsräume, ein großer Gymnastikraum: Das Sportlerheim in Kalkhorst gehört sicherlich zu den komfortableren in der Region. Doch der Unterhalt geht ins Geld, das laut Sven Meinhardt, Vorsitzender des Kalkhorster Sportvereins, besser in den Sport gesteckt werden sollte. „Die Heizung läuft entweder auf voller Leistung oder gar nicht“, sagt Meinhardt. Rund 8000 Euro muss der KSV jährlich an Heizungskosten berappen. Das soll sich in diesem Jahr ändern. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde soll das Sportlerheim energetisch saniert werden. 248 000 Euro soll die Sanierung kosten. Eine Fördermittelzusage vom Landessportbund gebe es laut Bürgermeister Dietrich Neick auch bereits. Etwa 140 000 Euro seien in Aussicht gestellt. Sobald der Fördermittelbescheid vorliegt, sollen die Arbeiten beginnen.

„Das ist dann der vorläufige Schlusspunkt der Investitionen in die Sportanlage“, sagt Dietrich Neick. Rund 750 000 Euro seien in den vergangenen Jahren investiert worden, etwa in den Sportplatz, die Sporthalle, die Dachsanierung des Sportlerheims oder auch die Innenanierung. Nun sollen auch noch die laufenden Kosten gesenkt werden.

Geplant ist, die 1991 installierte Ölheizung durch eine Gasheizung zu ersetzen. „Die bisherige Heizung ist sehr ineffizient“, sagt Sven Meinhardt. Außerdem soll unter anderem eine Außenwanddämmung vor allzu viel Energieverlust schützen. Auch der Gebäudesockel soll abgedichtet werden. Bauherr der Maßnahme ist der Sportverein, die Finanzierung des Eigenanteils übernimmt die Gemeinde. „Wir hoffen uns eine Ersparnis von 30 bis 50 Prozent“, sagt Dietrich Neick. Das Geld soll dann für die Aktiven des KSV genutzt werden. „Wir wollen mit den Gesamtmitteln des Vereins sportlicher werden“, sagt Sven Meinhardt.

Zwölf Wochen Bauzeit sind eingeplant. Es könnte durch die Arbeiten zwar teilweise zu Einschränkungen für die Sportler kommen. Doch mit der Sporthalle direkt gegenüber sind Ausweichmöglichkeiten vorhanden, wenn beispielsweise Umkleidekabinen im Sportlerheim teilweise nicht genutzt werden können. 150 Mitglieder zählt der Kalkhorster Sportverein momentan. Seit



Das Sportlerheim in Kalkhorst: Einen Betreiber für die Gastwirtschaft gibt es derzeit nicht. Der Sportverein sucht jemanden. Fotos: Robert Niemeyer

April 2014 ist Sven Meinhardt der Vereinsvorsitzende. Er sagt: „Der Verein steht auf gesunden Füßen.“ Die Herrenfußballmannschaft spielt in der Kreisliga, die Tischtennis-Herrenmannschaft in der Bezirksliga. Außerdem gibt es eine Volleyballsparte, eine Gymnastikgruppe und eine Kegelmannschaft.

Künftig will der Verein noch effektiver kommunizieren. „Wir sind dabei, eine Internetseite zu erstellen. Denn viele Informationen laufen nur über den Schaukasten“, sagt Sven Meinhardt.



Einzigartig in der Region: Das Gebäude beherbergt eine Kegelbahn.

### OSTSEEBAD BOLTENHAGEN UND KLÜTZER WINKEL



OSTSEE-ZEITUNG  
☎ 03 881 / 7 878 849,  
Fax: 03 881 / 7 878 868

#### IN KÜRZE

#### DRK-Blutspendedienst hält in Klütz

**Klütz** – Am Dienstag, 7. April, bietet der DRK-Blutspendedienst Mecklenburg-Vorpommern einen Blutspendetermin in der DRK-Seniorenwohnanlage „Uns Hüsung“ in Klütz, Lindenring 60, an. Von 14 bis 18.30 Uhr kann Blut gespendet werden.

#### „Impressionen“ im Iberotel

**Boltenhagen** – Bis 13. September sind im Iberotel Boltenhagen, Baltische Allee 1, unter der Überschrift „Impressionen“ Bilder der freischaffenden Künstlerin Edeltraud Wörner zu sehen. Wörner malt in verschiedenen Techniken wie Aquarell, Gouache und Acryl.

#### Osterfeuer in Kalkhorst, Brook und Harkensee

**Kalkhorst** – Der Förderverein der Ortswehr Elmenhorst lädt am Sonntag, 4. April, 15 Uhr, zum Osterfeuer auf dem Parkplatz am Strand in Brook ein. Um 16 Uhr veranstaltet der Förderverein der Ortswehr Kalkhorst am Gerätehaus ein Osterfeuer. Auf der Dorfweide in Harkensee findet am Ostersonntag, 5. April, 19 Uhr, ein Osterfeuer statt.

### Amtliche Bekanntmachungen

#### AMT KLÜTZER WINKEL Amtliche Bekanntmachung Bauleitplanung der Stadt Klütz

**Betrifft:** Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Klütz „Parkplatz Schloss Bothmer“ für den Bereich zwischen Schlossstraße und Landesstraße L 03

**Hier:** Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 02. Februar 2015 den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Klütz „Parkplatz Schloss Bothmer“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 wird begrenzt

im Norden durch den Plangeltungsbereich des B-Planes 31.2, der auch den geplanten Kreisverkehr zugunsten des neuen Wohngebietes und zur Anbindung an die Landesstraße 03 beinhaltet,  
im Südosten durch die Landesstraße L 03,  
im Nordwesten durch die Schlossstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 ist dem nachfolgend abgedruckten Plan zu entnehmen.



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Klütz „Parkplatz Schloss Bothmer“ tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Klütz „Parkplatz Schloss Bothmer“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung, ab diesem Tag im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schlossstraße 1 in 23948 Klütz während der Sprechzeiten sowie nach vorheriger Vereinbarung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Klütz schriftlich gegenüber der Stadt Klütz unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Klütz geltend gemacht wird.

Klütz, den 31.03.2015  
gez. Guntram Jung  
Bürgermeister der Stadt Klütz

Siegel

#### AMT KLÜTZER WINKEL

#### AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

**Betrifft:** Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich „Ortsmitte“ zwischen Kirche und Neue Reihe im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 06. November 2014 den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich „Ortsmitte“ zwischen Kirche und Neue Reihe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.2 in Kalkhorst befindet sich westlich der Kirche und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der „Straße der Jugend“ (Kreisstraße NWM 1), wobei eine 4 m breite Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Nr. 9a bis Nr. 15 in den Geltungsbereich einbezogen wurde,
- im Osten und Südosten: durch die Grundstücke westlich der Straße „Am Ring“ und die Grundstücke westlich der Friedensstraße,
- im Süden: durch den Park (Miniaturenpark),
- im Westen: durch die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der Straße „Neue Reihe“ und die Straße „Neue Reihe“.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind den nachfolgenden Übersichtsplänen zu entnehmen:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 und die zugehörige Begründung von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schlossstraße 1 in 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 zugrunde liegende DIN-Vorschrift DIN 18920, auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, kann im Amt Klützer Winkel, Schlossstr. 1 in 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Kalkhorst, den 31.03.2015

(Siegel)

D. Neick  
Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst