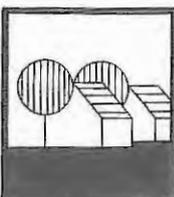
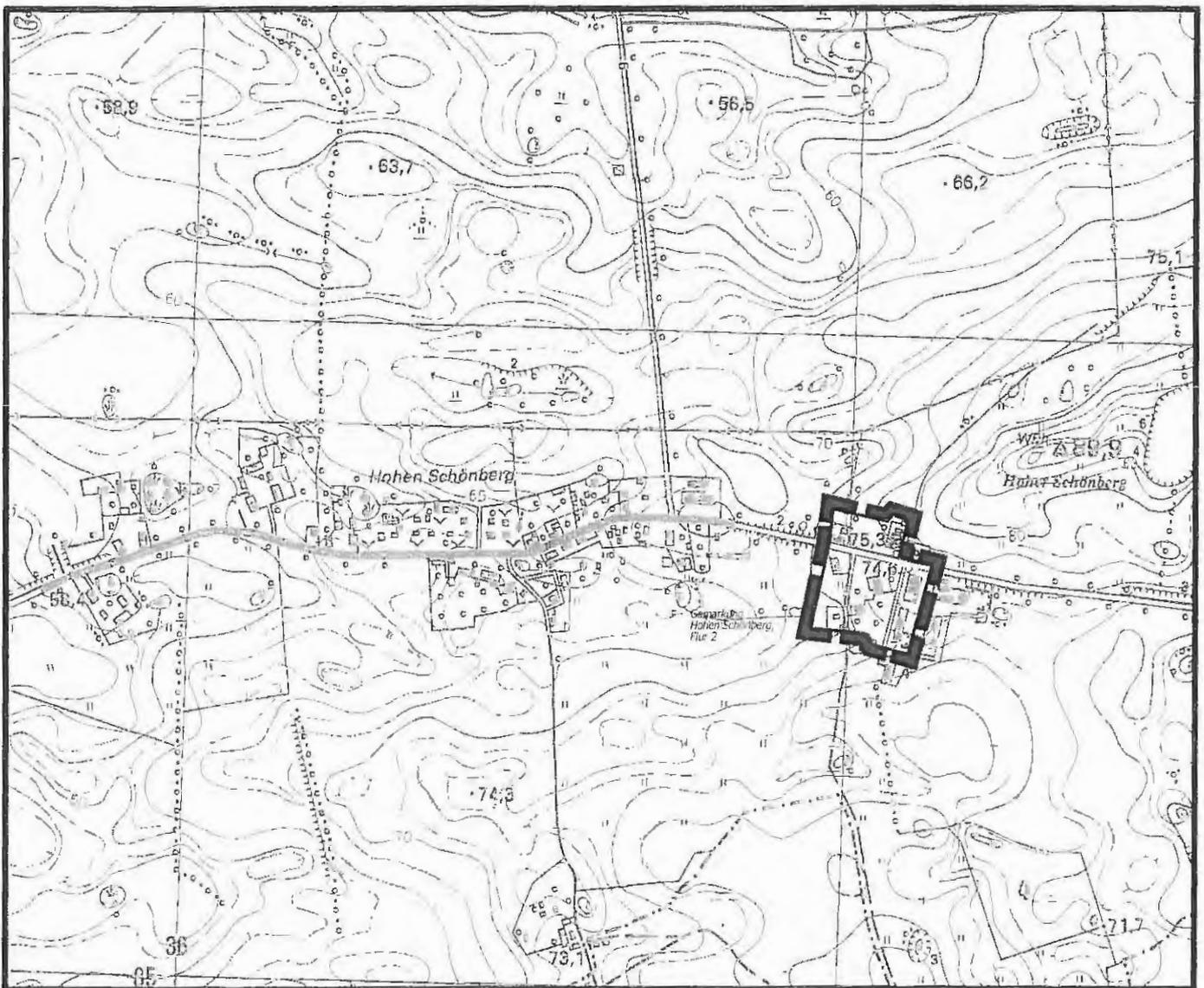


**BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG
DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOHEN SCHÖNBERG
"GUT HOHEN SCHÖNBERG"**



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 12. Mai 2009

ENDGÜLTIGES EXEMPLAR

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst (Teilflächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Kalkhorst)

Inhaltsverzeichnis Seite

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1.	<u>Allgemeines zum Planungsstand der Gemeinde Kalkhorst und langfristiges Planungskonzept</u>	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	3
1.3	Städtebauliches Konzept	3
1.4	Bereich der 3. Änderung	4
1.5	Plangrundlage	4
1.6	Rechtsgrundlagen	4
1.7	Bestandteile der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	5
1.8	Quellenverzeichnis	5
2.	<u>Gründe für die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes</u>	5
3.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	6
4.	<u>Änderungen des Teilflächennutzungsplanes</u>	8
5.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	10
6.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	11
6.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	11
6.2	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	12
6.3	Fernmeldeversorgung	13
6.4	Versorgung mit elektrischer Energie	13
6.5	Sonstige Belange der Ver- und Entsorgung	14
7.	<u>Immissionsschutz</u>	14
7.1	Lärmimmissionen	14
7.2	Geruchsmissionen	17
8.	<u>Hinweise</u>	17
8.1	Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen	17
8.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	17
8.3	Belange des Katastrophenschutzes	18
8.4	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens	18
8.5	Bodenschutz	18
8.6	Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Grundlagennetzes	19

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1.	<u>Vorbemerkung, Anlass und Aufgabenstellung</u>	20
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</u>	20
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	20
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	21
4.1	Bewertungsmethodik	22
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	23
4.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	25
4.4.	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	26
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	34
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	35
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	35
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	35
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	35
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	35
7.3	Zusammenfassung	36

Teil 3 – Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	37
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	37

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines zum Planungsstand der Gemeinde Kalkhorst und langfristiges Planungskonzept

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst haben zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Für die Fläche der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst bestehen ein genehmigter Flächennutzungsplan, die genehmigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Aufstellungsverfahren durch die Gemeinde durchgeführt. Die Bekanntmachung der Wirksamkeit wird vorbereitet. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt.

Aufgrund von Entwicklungen in der Gemeinde ergeben sich Wünsche für die Änderung des Teilflächennutzungsplanes innerhalb der Ortslage Hohen Schönberg. Planungsrechtlich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 15, Vorhaben zur Realisierung von Wohnbebauung und Ferienhausbebauung vorbereitet. Um Übereinstimmung zwischen den Zielen der verbindlichen und der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, wird der Teilflächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

1.2 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 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. Die Gemeinde besitzt 1.950 Einwohner (Stand: 30.06.2007) und umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

1.3 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Kalkhorst hat mit dem wirksamen Teilflächennutzungsplan die Grundlagen für das zukünftige städtebauliche Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet geschaffen. Mit der 2. Änderung wurden die Planungsziele in den Ortsteilen Kalkhorst und Groß Schwansee weiter präzisiert. Als ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Gemeinde möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln.

In der Ortslage Hohen Schönberg im Bereich des ehemaligen Gutes sind nunmehr eine Wiederbelebung der alten Hofstruktur durch Ferienhäuser (Ferienhausgebiet) sowie die bauliche, arrondierende Entwicklung im Bereich bereits vorhandener Bebauung und anthropogen geprägten Bereichen (Allgemeines Wohngebiet) Ziel der Gemeinde.

Neben den Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Bereich vorhandener Wohnbebauung, ist die Schaffung der Voraussetzungen für Feriennutzung im

Bereich des ursprünglichen Gutes, vorgesehen. Der Bestand der landwirtschaftlich genutzten Gebäude (Lager- und Trocknungshalle) wird berücksichtigt.

Im bisher unbeplanten Außenbereich werden Bauflächen als ein Allgemeines Wohngebiet, ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet und ein Sonstiges Sondergebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

1.4 Bereich der 3. Änderung

Der Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst befindet sich in der Ortslage Hohen Schönberg. Dieser ist auf der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes sowohl in der wirksamen Fassung, die genehmigt ist, als auch in der Fassung der 3. Änderung, dargestellt. Der Änderungsbereich betrifft Flächen im östlichen Bereich der Ortslage Hohen Schönberg. Der Änderungsbereich bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, der derzeit aufgestellt wird. Es findet eine Parallelaufstellung des Bebauungsplanes und der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes statt. Die von der 3. Änderung berührten Flächen befinden sich in der Gemarkung Hohen Schönberg, Flur 2.

1.5 Plangrundlage

Als Grundlage für die Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes in der Fassung der 3. Änderung wird die genehmigte Fassung der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst genutzt. Es wird die Planzeichnung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt. Der Änderungsbereich ist sowohl in der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes als auch im Entwurf des Teilflächennutzungsplanes in der Fassung der 3. Änderung dargestellt, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

1.6 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.7 Bestandteile der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst besteht aus der Planzeichnung und der zugehörigen Begründung. In der Begründung werden Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderungen dargelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Darüber hinaus ist für die Vergleichbarkeit die Darstellung des zu ändernden Bereiches auch mit der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes berücksichtigt.

1.8 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst werden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern vom 30. Mai 2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996,
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst (Teilflächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Kalkhorst) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderung und in der Fassung der 2. Änderung, für die die Bekanntmachung der Wirksamkeit vorbereitet wird.

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

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes auf, um Übereinstimmung zu der laufenden Planung, der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, zu schaffen und die Anforderungen an das Parallelverfahren zwischen vorbereitender Bauleitplanung und verbindlicher Bauleitplanung zu erfüllen. Damit wird auf die neuesten Planungserfordernisse innerhalb der Gemeinde reagiert.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hatte sich die Gemeinde mit Anregungen und Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg auseinandergesetzt. Dies erfolgte bereits nach Auswertung der Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05.05.2008 zum Bebauungsplan Nr. 15 sowie vom 13.05.2008 zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (jeweils Vorentwurf). Die Gemeinde hat die Planung entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung aufgestellt und entwickelt. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren fremdenverkehrlich gut entwickelt. Der landwirtschaftliche Hof in Hohen Schönberg soll für weitere Entwicklungen des Fremdenverkehrs genutzt werden. Eine ehemalige Hofstelle soll zu fremdenverkehrlichen Zwecken vorbereitet werden. Grundsätze der Bauleitplanung, die insbesondere in § 1 BauGB dargestellt sind, wurden von der Gemeinde beachtet. Die Gemeinde hat die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 05.12.2008 liegt vor, wonach Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung nicht entgegen stehen. Aus Sicht der Gemeinde berücksichtigt die Planaufstellung auch die Anforderungen des § 1

Abs. 5 BauGB. Anstelle eines ursprünglichen Siedlungshofes, Bauernhofes, wird die Fortentwicklung der regional typischen Fremdenverkehrsstruktur, auch Ziel der Raumordnung und Landesplanung, berücksichtigt. Dabei wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits vorher baulich genutzt worden war. Mit Bezug auf § 1 Abs. 6 BauGB stellt die Gemeinde dar, dass auch die Umweltbelange regionaler und überregionaler Bedeutung und des konkreten Standortes sowie die sonstigen Anforderungen der einzelnen Absätze des § 1 BauGB berücksichtigt sind. Maßgeblich ist, dass die Fremdenverkehrsentwicklung eine wesentliche Zielsetzung für den Raum ist und dass ein Standort genutzt wird, der ursprünglich bereits bebaut war. Da auch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können, möchte die Gemeinde Kalkhorst in diesem Bereich die positiv begonnene Fremdenverkehrsentwicklung fortführen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

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

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

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

- Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden der Region Westmecklenburg und gehört dem Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel an.
- Die Gemeinde ist als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Der Küstenstreifen gehört zum geplanten Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Der südliche Bereich des Gemeindegebietes wird durch das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ eingenommen.
- Der „Brooker Wald“, am nordöstlichen Gemeindegebietsrand, ist als Vorrangraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

- Die Flächen südlich von Kalkhorst befinden sich in einem wenig zerschnittenen, störungsarmen Landschaftsraum.
- Die Ackerwertzahlen liegen in der Gemeinde zwischen 40 und 49. Die Flächen in der Gemeinde besitzen damit eine besondere natürliche Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Die Gemeinde liegt vollständig im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Nordwestmecklenburgische Küste“. Die Bereiche nordwestlich von Kalkhorst liegen im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 1 „Pötenitz-Harkensee-Kalkhorst“.
- Entlang der LIO 1 verläuft ein regional bedeutsamer Radweg. Dieser ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Touristische Radfernroute gemäß Entwicklungsplan Radverkehrsanlagen M-V von 1994) übernommen worden.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 05.05.2008 wird ausgeführt: „Durch die Errichtung von Ferienwohnungen im Küstenhinterland kann der touristisch intensiv genutzte Küstenraum entlastet werden (vgl. Pkt. 3.1.3 (5) LEP M-V). Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Ferienhäuser entspricht ebenfalls den raumordnerischen Erfordernissen in einem Fremdenverkehrsentwicklungs- bzw. –schwerpunktraum.“

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 05.12.2008 folgendes mitgeteilt:

„Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RROP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum und in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft. Sowohl südlich der Ortslage Kalkhorst als auch entlang der Ostseeküste ist ein Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Kleinteilig ist in der Gemeinde Kalkhorst auch ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Weiterhin ist festzuhalten, dass sich das Gemeindegebiet einerseits im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 1 „Pötenitz-Harkensee-Kalkhorst“ und andererseits im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 1 „Nordwestmecklenburgische Küste“ befindet ... Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser entspricht den raumordnerischen Erfordernissen in einem Fremdenverkehrsentwicklungs- bzw. Schwerpunktraum. Durch die Errichtung von Ferienwohnungen im Küstenhinterland kann der touristisch intensiv genutzte Küstenraum entlastet werden (vgl. Pkt. 3.1.3 (5) LEP M-V). Die in den landesplanerischen Hinweisen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dargelegten Hinweise wurden berücksichtigt. Raumordnerische Erfordernisse stehen dem Vorhaben nicht entgegen.“

Flächen im Norden des Änderungsbereiches sind Bestandteil des **Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“**. Es bestehen geringfügige Überschneidungen der dargestellten Bauflächen und des Grenzverlaufes des LSG. Aus Sicht der Gemeinde werden die grundsätzlichen Ziele des LSG nicht beeinträchtigt, da es sich nur um eine kleine Fläche handelt, die bereits anthropogen vorbelastet ist. Die untere Naturschutzbehörde hat die Ausnahmegenehmigung für die genehmigungsreife Planfassung mit Schreiben vom 13.05.2008 in Aussicht gestellt. Die genehmigungsreife Planfassung wird der Behörde zur Verfügung gestellt.

4. Änderungen des Teilflächennutzungsplanes

Bisherige Nutzungen im Teilflächennutzungsplan

Der Änderungsbereich gehört bisher zum unbepflanzten Außenbereich. Im Bereich der 3. Änderung sind in der wirksamen Fassung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächen im nördlichen Änderungsbereich werden durch das Landschaftsschutzgebiet LSG „Lenorenwald“ berührt.

Nördlich der Landesstraße ist ein Haupt-, Fuß- und Radwanderweg dargestellt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächenausweisungen im Zuge der 3. Änderung

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur und der Entwicklung der Flächen im Bereich des Gutes Hohen Schönberg werden nördlich der Landesstraße ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, südlich der Landesstraße ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO und im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Halle ein Sonstiges Sondergebiet für Landwirtschaft gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 sowie im Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes war für den Bereich mit der vorhandenen Lagerhalle noch ein Dorfgebiet dargestellt. Die Gemeinde Kalkhorst hat sich auch auf Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nochmals mit der Art der Nutzung für diesen Bereich beschäftigt und setzt nunmehr aufgrund der Bestandssituation ein Sonstiges Sondergebiet für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Lagerhalle bzw. Getreidetrocknungshalle fest. Einschränkungen für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ergeben sich durch die Entwicklung des Ferienhausgebietes nicht. Die direkte Nachbarschaft zwischen Lagerhalle und Ferienhausgebiet ist möglich. Die Zulässigkeit wurde im Rahmen der Lärmimmissionsuntersuchung nachgewiesen. Voraussetzung ist die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen. Nähere Ausführungen dazu sind unter Punkt 7.1 Bestandteil der Begründung.

Die vorhandenen nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützten Biotop, Kleingewässer sowie Heckenabschnitte, werden in der Planzeichnung dargestellt.

Flächige Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 festgesetzt sind, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt. Auf die Darstellung von Einzelstandorten wird aufgrund der Maßstäbigkeit verzichtet.

Die Lage der externen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist auf Übersichtskarten gekennzeichnet, die Bestandteil des Umweltberichtes sind. Eine Übernahme in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht.

Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lenorenwald“ berührt. Der Grenzverlauf des LSG wurde im Plan entsprechend der aktuellen Unterlagen, die durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Verfügung gestellt wurden, korrigiert. Aus Sicht der Gemeinde werden die grundsätzlichen Ziele des LSG nicht beeinträchtigt, da es sich nur um eine kleine Fläche handelt, die bereits anthropogen vorbelastet ist. Die untere Naturschutzbehörde hat die Ausnahmegenehmigung für die genehmigungsreife Planfassung mit Schreiben vom 13.05.2008 in Aussicht gestellt. Die genehmigungsreife Planfassung wird der Behörde zur Verfügung gestellt.

Der Haupt-, Fuß- und Radwanderweg ist weiterhin Planungsziel der Gemeinde. Die Lage wird im Rahmen der weiterführenden Planungen konkretisiert. Genauere Ausführungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Auf der topographischen Karte waren die im Änderungsbereich ehemals vorhandenen Gebäude dargestellt. Eine Anpassung wurde dahingehend vorgenommen, dass auf der topographischen Karte nunmehr nur die tatsächlich vorhandenen Gebäude abgebildet werden.

Planungsabsicht und Begründung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der parallelen 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Kalkhorst planungsrechtliche Vorbereitungen für eine Bebauung im Bereich des Gutes Hohen Schönberg.

Städtebauliche Missstände nördlich der Landesstraße im Allgemeinen Wohngebiet sollen durch Rückbau baufälliger Gebäude beseitigt werden. Eine ergänzende Bebauung soll vorgenommen werden.

Der Bereich des ehemaligen Gutes Hohen Schönberg im Süden der Landesstraße im Sondergebiet - Ferienhausgebiet soll durch eine Neubebauung wiederbelebt werden. Die Neubebauung wird in ihrer Anordnung an einen typischen Dreiseithof angelehnt. Das touristische Angebot in der Gemeinde soll erhöht werden.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen werden in ihrem Bestand im Sonstigen Sondergebiet für Landwirtschaft berücksichtigt.

Flächenbilanz

Der Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,59 ha.

Art der Nutzung	Wirksame Fassung	3. Änderung
Verkehrsfläche	1.320 m ²	1.320 m ²
Fläche für Landwirtschaft	24.545 m ²	
Allgemeine Wohngebiete		5.670 m ²
Sondergebiete- Ferienhausgebiete		12.080 m ²
Sonstige Sondergebiet - Landwirtschaft		6.795 m ²
Gesamtgröße	25.865 m ²	25.865 m ²

5. Verkehrliche Erschließung

Der Bereich der Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird durch die Landesstraße L01 verkehrlich erschlossen. Die Landesstraße L01 teilt den Änderungsbereich in einen nördlichen und südlichen Teil.

Für das Sonstige Sondergebiet für Landwirtschaft bestehen derzeit zwei Zufahrten, die auch künftig genutzt werden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls über vorhandene Grundstückszufahrten verkehrlich erschlossen, die auch künftig genutzt werden sollen. Die vorhandene sowie die geplante Bebauung werden über diese Grundstückszufahrten erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes – Ferienhausgebiet erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der Landesstraße aus.

Über Grundstückszufahrten von der Landesstraße L01 aus, wird das Plangebiet verkehrlich an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist somit gesichert.

Für gegebenenfalls über den Bestand hinaus zusätzliche und neu herzustellende Zufahrten sind die Belange des Baumschutzes (Schutz der vorhandenen Alleebäume) zu beachten.

Des Weiteren ist die Genehmigung zur Herstellung gegebenenfalls über den Bestand hinaus zusätzlich erforderlicher Grundstückszufahrten beim Straßenbauamt einzuholen. Entsprechende Unterlagen sind bei Realisierung von Vorhaben beim Straßenbauamt zur Genehmigung einzureichen.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt, dass sich im Plangeltungsbereich an der Landesstraße 01 (L01) Bäume, die nach § 27 LNatG M-V als Allee gesetzlich geschützt sind, befinden. Zur Erschließung der Grundstücke sind, entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15, die vorhandenen Auffahrten zu nutzen. Bei der Neuanlage von Zufahrten ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Gegebenenfalls kann die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geregelt. Voraussetzung bei der Umsetzung der Maßnahmen ist, dass dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen aus der Umsetzung der Maßnahmen keine Kosten entstehen dürfen. Die Gemeinde Kalkhorst berücksichtigt diese Erfordernisse durch entsprechende Regelungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, durch entsprechende Verträge.

6.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Wasserversorgung in Kalkhorst erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser grundsätzlich gewährleistet ist.

In der Gemeinde Kalkhorst bestehen Ortskanalisationen im Trennsystem. Das Abwasser wird in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes (ZVG) abgeleitet. Aufgrund des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wird das Schmutzwasser der Gemeinde Kalkhorst im Klärwerk Dassow entsorgt.

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

Parallel zur Landesstraße, nördlich sowie südlich der Landesstraße, sind Leitungen des ZVG vorhanden. Die Lage der Leitungen ist gemäß der Stellungnahme des ZVG in der Planzeichnung dargestellt.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass auf dem Flurstück 77 Trinkwasseranlagen vorhanden sind. Diese sind entsprechend durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass gegenwärtig die grundstücksbezogenen Voraussetzungen für eine Bebauung des Flurstücks 77 (Ferienhausgebiet) nicht gegeben sind.

Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen und den Ausbau bzw. die Neuherstellung entsprechender Leitungen können die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung des Abwassers gesichert werden. In Vorbereitung der Realisierung von Vorhaben sind Abstimmungen zur Festlegung von Umfang und den technischen Details sowie zu den Maßnahmen der Umsetzung zwischen ZVG und künftigen Grundstückseigentümern bzw. Bauherrn erforderlich. Insbesondere ist zu klären, welche Nachrüstungen am Abwasserpumpwerk sowie am Leitungsnetz erforderlich sind, um die Entsorgung des Schmutzwassers sicherstellen zu können. Der Anschluss ist vertraglich über Erschließungsverträge durch den Bauherrn mit dem Zweckverband zu regeln, so dass keine Kosten durch Realisierung von Vorhaben auf den ZVG fallen.

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen ist sicherzustellen, dass für alle Leitungen des ZVG, die nicht im öffentlichen Bauraum liegen, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.

Für Anlagen des ZVG sind zur Vermeidung von Beschädigungen und zur Sicherung der Zugänglichkeit die Regelungen gemäß Merkblatt W403 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetzes“ zu beachten. Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW - Arbeitsblattes GW 125.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG, die beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin zu beantragen ist.

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.

6.2 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für den Ortsteil Hohen Schönberg besteht die „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (Niederschlagswassersatzung - NSchlWS)“ vom 27. September 2000. Gemäß dieser Satzung ist das unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt. Eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens bedarf es nicht mehr. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes wird als gering verschmutzt eingestuft. Daraus leitet sich kein besonderes Behandlungserfordernis ab.

Da aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nur in sehr geringem Umfang möglich ist, ist vorgesehen, dass unbelastete Oberflächenwasser in den Teich innerhalb des Plangebietes abzuleiten.

Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

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.

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.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

6.3 Fernmeldeversorgung

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

Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Leitungen des Unternehmens vorhanden sind und Belange der Deutschen Telekom AG berührt werden. Eine Darstellung von Leitungen erfolgt nicht, da diese nur für interne Zwecke genutzt werden sollen. Unabhängig davon ist eine konkrete Befragung auf der Ebene der Vorbereitung des Bebauungsplanes bzw. der Vorhaben selbst vorzunehmen.

6.4 Versorgung mit elektrischer Energie

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

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist die Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der technischen Vorbereitung und Ausführung bei konkreten Bauvorhaben ist das Versorgungsunternehmen mindestens 14 Tage vorher zu informieren. Erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand werden dann zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ist vor Beginn der Arbeiten eine Vororteinweisung erforderlich. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten. Möglicherweise notwendige Umverlegungen im Plangebiet vorhandener Leitungen sind mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

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.

6.5 Sonstige Belange der Ver- und Entsorgung

Ursprünglich war vorgesehen, an einem Hochwasserbehälter, der den Belangen des Zweckverbandes Grevesmühlen unterliegt, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Diese sind nicht mehr vorgesehen. Deshalb wird hier auch keine Abstimmung mehr erforderlich. Es werden anderweitig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN) genehmigt bzw. dem StAUN angezeigt wurden.

7.1 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler eine „Lärmimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gut Hohen Schönberg“ der Gemeinde Kalkhorst“ (Gutachten Nr. 08-08-3 vom 28.08.2008) erstellt. Zusätzlich wurde mit Schreiben vom 01.04.2009 eine Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens Nr. 08-08-3 vom 28.08.2009 aufgestellt. Dieses wird als Anlage der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt. Der Bereich der Plangebiete für den Bebauungsplan Nr. 15 und für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt überein, so dass dieses Gutachten sowohl für den Bebauungsplan als auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt werden kann.

Im Rahmen des Gutachtens wurden untersucht, die Lärmimmissionen:

- der landwirtschaftlichen Nutzung und
- des Straßenverkehrslärms der Landesstraße L01.

Zusammenfassend wird im Gutachten für den Landwirtschaftlichen Betriebslärm außerhalb der Erntezeit dargestellt:

„Nach ergänzender Mitteilung des Inhabers des landwirtschaftlichen Betriebes, Herrn Dr. Guth, vom 24.03.2009, finden außerhalb der Erntezeit arbeitstäglich maximal 1 Schlepperfahrt innerhalb der Ruhezeit von 06:00 – 07:00 Uhr (mit Ruhezeitzuschlag 6 dB(A)) und maximal 2 Schlepperfahrten zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr statt. Den ungünstigsten Fall annehmend setzen wir die Schlepperfahrten entlang der dem Ferienhaus zugewandten westlichen Seiten beider Hallen auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück an. Der Lageplan des Berechnungsmodells ist als Anlage 3, die Berechnungsergebnisse sind als Anlage 4 beigefügt. Der Beurteilungspegel an dem nächstgelegenen Wohnhaus im Ferienhausgebiet, dass in der Anlage 2 mit IO 1 gekennzeichnet ist, beträgt 49 dB(A). Der für Ferienhausgebiete geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) wird eingehalten.“

Zusammenfassend wird im Gutachten für den Landwirtschaftlichen Betriebslärm zur Erntezeit dargestellt:

„...“

Um eine konfliktfreie Nachbarschaft zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Ferienhausbebauung zu ermöglichen,

- dürfen Getreideanlieferungen an nicht mehr als 10 Tagen eines Jahres und nur tagsüber zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen bei Anwendung der Regelung der TA Lärm für seltene Ereignisse,
- sind Schallschutzmaßnahmen an dem Trocknungsgebläse erforderlich mit einer Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation um mindestens 10 dB(A) erzielt werden (auch mit dieser Schallschutzmaßnahme ist ein nächtlicher Betrieb des Gebläses nicht zulässig). ...“

„Gemäß Abstimmung im Jahr 2008 ist während der Erntezeit an 8 - 9 Tagen mit 15 Schleppern zwischen 11:00 Uhr und 20:00 Uhr zu rechnen, die Getreide anliefern. Die Förderanlage ist maximal 3 Stunden in Betrieb.“

Die An- und Abfahrten der Schlepper 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 im vergangenen Jahr an einem anderen landwirtschaftlichen Betrieb für einen Schlepper mit einer Motorleistung von 300 PS gemessen.

Die Schalleistung des Abkippvorgangs bei der Getreideanlieferung wird $L_w = 110$ dB(A) und einer Einwirkzeit von 2 Minuten pro Schlepper, die Schalleistung der Förderanlage auf der Grundlage der Messungen vor Ort im Jahr 2008 mit $L_w = 97$ dB(A) berücksichtigt.

Der Lageplan des Berechnungsmodells ist als Anlage 1, die Berechnungsergebnisse sind als Anlage 2 beigefügt. Der Beurteilungspegel an dem nächstgelegenen Wohnhaus im angrenzenden Ferienhausgebiet, das in der Anlage 1 mit IO 1 gekennzeichnet ist, beträgt 57 dB(A). Der für seltene Ereignisse geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm von 70 dB(A) tags wird eingehalten. Dies war bereits schon das Ergebnis der überschlägigen Betrachtung im Gutachten 08-08-3.“

Im Bebauungsplan Nr. 15 werden Festsetzungen zur Nutzungsregelung aufgenommen. Diese Nutzungsregelungen bedeuten für die landwirtschaftliche Anlage keine Nutzungseinschränkungen im Vergleich zum derzeitigen Betrieb. Die Anlieferungszeit erstreckt sich nach Aussagen des Betriebsinhabers auf 8 bis 9 Tage im Jahr während der Erntezeit und auf den Zeitraum tagsüber von 11:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Das Trockengebläse wird etwa drei Wochen pro Jahr tagsüber von 11:00 Uhr bis 20:00 Uhr betrieben.

Nach Realisierung der Schallschutzmaßnahmen können die derzeitigen Betriebsabläufe weiterhin ohne Einschränkungen erfolgen.

Zusammenfassend wird für den Straßenverkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet dargestellt:

„...“

Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Teilgebiet nördlich der L 01 bereichsweise überschritten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles entlang der Nordseite der L 01 kommt nicht in Betracht, da die Grundstücke über

die L 01 erschlossen werden. Die Zufahrten lassen keine durchgehende Lärmschutzanlage zu, die für einen wirkungsvollen Lärmschutz erforderlich wäre. Wir empfehlen vielmehr, den Schutz vor Verkehrslärm durch Abrücken der Außenwohnbereiche von der Straße sowie durch geeignete Schalldämmungen der Außenbauteile der Wohnhäuser sicherzustellen“

Im Gutachten werden folgende Festsetzungen empfohlen:

- “...“
- Der Abstand von Außenwohnbereichen muss mindestens 25 m zur Straßenmitte der L 01 betragen
 - Für die Süd-, Ost- und Westseiten der Häuser ist passiver Schallschutz vorzusehen gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 [7] mit einer erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB. Fenster von Schlafräumen sind an den nördlichen Gebäudeseiten anzuordnen. ...“

Aufgrund der Nutzung von Freiräumen kann für das Allgemeine Wohngebiet davon ausgegangen werden, dass Außenwohnbereiche, z.B. Terrassen, Wiesen, Spielflächen, auf den zur Straße abgewandten Gebäudeseiten entstehen und somit die Regelung zum Ausschluss von Außenwohnbereichen an der Landesstraße L01 zu keiner Minderung der Wohn- und Lebensqualität auf den Grundstücken führt. Aufgrund der Verkehrsbelastung durch die Landesstraße ist die Herstellung von Außenwohnbereichen zwischen Landesstraße und Gebäuden ohnehin unrealistisch. Daher stellt die getroffene Regelung, die im Bebauungsplane Nr. 15 festgesetzt wird, zur Lage der Außenwohnbereiche im rückwärtigen Grundstücksbereich keine Einschränkung dar.

Zusammenfassend wird im Gutachten für den Straßenverkehrslärm im Sondergebiet - Ferienhausgebiet dargestellt:

“...“
Südlich der L 01 wird der für Ferienhausgebiete geltende Orientierungswert von 50 dB(A) tags in den Außenwohnbereichen weitgehend eingehalten. Zum Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) an den Gebäuden der vorderen Baufelder empfehlen wir, passiven Schallschutz festzusetzen“

Im Gutachten werden für das Sondergebiet – Ferienhausgebiet folgende Festsetzungen empfohlen:

“...“
Zum Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) an den Gebäuden der vorderen Baufelder empfehlen wir, für deren nördliche, östliche und westliche Gebäudeseiten den Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w,res} = 35$ dB festzusetzen. An den nördlichen Giebelseiten sollten Fenster von Schlafräumen ausgeschlossen werden. ...“

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan Nr. 15, werden die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der Realisierung der getroffenen Festsetzungen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt.

7.2 Geruchsimmissionen

Auswirkungen aus der Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

8. Hinweise

8.1 Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen

Gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, nordöstlich des Änderungsbereiches, ein Bodendenkmal. Es handelt sich um ein Bodendenkmal „Bd“, 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 Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Bodendenkmal durch die Realisierung von Planvorhaben nicht beeinträchtigt. In seiner Stellungnahme vom 05.11.2008 hat das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, mitgeteilt, dass im Gebiet selbst keine Bodendenkmale vorhanden sind. Damit sind die Ausführungen unter diesem Gliederungspunkt Hinweise bestätigt.

8.2 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) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

8.3 Belange des Katastrophenschutzes

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

8.4 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Mit dieser Auskunft wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

8.5 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

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 schädlichen 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.

8.6 Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Grundlagennetzes

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich ein Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt:

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden. Werden notwendige Maßnahmen, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, erforderlich, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Da Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, wird es erforderlich, bei allen weiteren Planungsvorhaben für diesen Bereich erneut Stellungnahme beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten. Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden durch das Amt Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist. Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Vorbemerkung, Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Aufstellung und Auslegung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Kalkhorst für einen Bereich in Hohen Schönberg für das „Gut Hohen Schönberg“ erfolgt parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst.

Für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird deshalb der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 15 genutzt.

Daraus ergibt sich, dass die Darlegungen des nachfolgenden Umweltberichtes präziser und detaillierter sind, als auf dieser Planungsebene des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage und umfasst den Bereich des ehemaligen Gutes Hohen Schönberg. Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 2,6 ha. Innerhalb des Plangebietes sind die Errichtung von Wohnhäusern, eines Ferienhausgebietes und Regelungen für eine vorhandene Lagerhalle vorgesehen.

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

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bauleitplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind in der Begründung Teil 1 unter dem Punkt 3. ausführlich darlegt. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet. Weiterhin sind nachfolgende Aussagen übergeordneter Planungen/ Belange im Rahmen der Bestimmung umweltrelevanter Faktoren zu beachten:

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß LNatG M-V

Das Kleingewässer, im südwestlichen Geltungsbereich sowie Heckenabschnitte, südlich der Landesstraße, sind gemäß §20 LNatG M-V gesetzlich geschützt.

Die Bäume entlang der Landesstraße sind Bestandteil einer nach § 27 LNatG M-V geschützten Allee. Zufahrten im Bereich der Allee sind vorhanden. Eine

Veränderung dieser Zufahrten ist nur unter Einhaltung der Vorschriften; RAS LP-4 und DIN 18920 zum Baumschutz zulässig, so dass Schädigungen der Alleebäume auszuschließen sind.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind in der Umgebung des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen.

Flächen im Norden des Änderungsbereiches sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Aus Sicht der Gemeinde werden die grundsätzlichen Ziele des LSG nicht beeinträchtigt, da es sich nur um eine kleine Fläche handelt, die bereits anthropogen vorbelastet ist. Die untere Naturschutzbehörde hat die Ausnahmegenehmigung für die genehmigungsreife Planfassung mit Schreiben vom 13.05.2008 und mit Stellungnahme vom 15.12.2008 in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wird den Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 15 beigelegt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter der Umwelt beziehen sich lediglich auf die Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber der rechtskräftigen Fassung.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung der Änderung des Bebauungsplanes bilden nachfolgend genannte Unterlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst sowie
- örtliche Bestandserfassungen.
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Ing. Steffen Behl, September 2008

Bei der Erfassung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden die bestehenden anthropogenen Einflüsse im Planungsraum und in der näheren Umgebung berücksichtigt.

Die Betrachtungen beziehen sich überwiegend auf den Geltungsbereich des Plangebietes und die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen.

4.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	anthropogen geprägter, ehemaliger Gutshof mit bestehenden Versiegelungen (Lagerhalle) im östlichen Teil, andere Gebäude wurden abgerissen; mittlere Erholungs- und Wohnfunktionen	geringfügige Erhöhung von Verkehrsströmen und Lärmemissionen; baubedingte Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich; Lärmemissionen der Lagerhalle (Lüfter) werden durch Einhausungen gemindert; (siehe Begründung Teil 1 Abschnitt 7.1). Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft durch vorhandene und geplante Bepflanzung gesichert.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	erheblich	anthropogen geprägter ehemaliger Gutshof (siehe Aussagen zum Bestand); lückige Allee mit mittlerer Bedeutung; geringe - mittlere Bedeutung der Bauflächen und des Kleingewässers; mittlere- hohe Bedeutung der Gehölzstrukturen, am Rande des Plangebietes wurden zum Teil besonders geschützte Arten (Brutvögel, Amphibien) festgestellt. Ruine im geplanten Bereich für Wohnen ist Wochenstube für Zwergfledermaus;	Überbauung, Verlust und mittelbare Beeinträchtigungen an Lebensräumen für Arten des siedlungsnahen Bereiches; Zunahme von Lärmemissionen; - erhebliche Beeinträchtigungen Zufahrten im Bereich der Allee sind vorhanden. Eine Veränderung dieser Zufahrten ist nur unter Einhaltung der Vorschriften; RAS LP-4 und DIN 18920 zum Baumschutz zulässig, so dass Schädigungen der Alleebäume auszuschließen sind; Einleitung von nicht versickerbaren, anfallenden, nicht schädlich verschmutzten Oberflächenwassers in das Kleingewässer (siehe auch unter 6.2 der Begründung Teil 1); da dieses wahrscheinlich nur temporär wasserführend ist, kann Wassereinleitung Verbesserungen des Biotopes bewirken- unerheblich ; CEF- Maßnahmen für Zwergfledermaus erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Amphibien aufgrund der Entfernung zu den Bauflächen nicht zu erwarten (siehe artenschutzrechtliche Prüfung).
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	Bauflächen überwiegend auf anthropogen vorgeprägten Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung ; ohne natürlich gewachsene Boden-; mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung;	Überplanung des ehemaligen Gutsbereiches und somit sparsamer Umgang mit der Ressource Grund und Boden; Mit Neuversiegelung sind dennoch erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses im Sinne der Eingriffserheblichkeit verbunden, welche sich gleichzeitig erheblich auf das Schutzgut Boden auswirken. Rückhalt/ Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort wird geprüft; ansonsten Einleitung in Kleingewässer vorgesehen; Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten;

Begründung zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst
(Teilflächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Kalkhorst)

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	-	-
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen	mittlere Bedeutung	durch vorhandene und geplante Gehölze wird Einbindung in den Planungsraum erreicht
b) Erhalt. ziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	-	-
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	unerheblich	siehe a1	siehe a1
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter	nicht betroffen	-	-
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	Abwasserentsorgung erfolgt bereits zentral. Altlasten sind nicht vorhanden.	Anschluss der geplanten Gebäude an zentrale Abwasserentsorgung; ansonsten siehe zu a1;
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissions- schutzrechts	nicht betroffen		
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	anthropogen vorgeprägter Raum	zusätzliche Bebauung steht im Zusammenhang mit zusätzlichen Versiegelungen und damit verbundener stärkerer Nutzung die zu einer höheren Verlärmung und Verminderung des Potentials für störungsempfindliche Arten führen; Nach artenschutzrechtlicher Prüfung sind erhebliche Beeinträchtigungen unter Beachtung der CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen §42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere §42 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Eine gesonderte Begehung und gutachtliche Prüfung wurden durchgeführt und der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich für die Artengruppen Amphibien und Brutvögel keine relevanten Beeinträchtigungen, da sich deren Lebensräume in ausreichender Entfernung zum Vorhabenstandort befinden und diese nicht beeinträchtigt werden.

Das zum Abriss vorgesehene ehemalige Wohnhaus stellt ein Sommerquartier und wahrscheinlich Wochenstube der Zwergfledermaus dar. Um erhebliche Beeinträchtigungen der Population dieser Art zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (**vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG**) erforderlich. Durch diese CEF- Maßnahmen (Continuous ecological functionality), können Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote verhindert werden.

CEF-Maßnahmen müssen die folgenden Bedingungen erfüllen:

- Sie müssen die betroffene lokale Population der geschützten Art stützen und im Ergebnis eine negative Bestandsentwicklung dieser Population verhindern.
- Sie müssen einen engen räumlichen Bezug zum beeinträchtigten Bereich aufweisen, also bspw. den Lebensraum der betroffenen Population erweitern.
- Sie müssen zeitlich so angeordnet werden, dass die Funktion des betroffenen Bereiches für die geschützte Art ohne Unterbrechung gewahrt werden kann. Werden Ausweichlebensräume geschaffen, müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits voll funktionsfähig sein.
- Sie müssen so präzise beschrieben werden, dass der Erfolg der Maßnahme fachlich bewertet werden kann.
- Sofern der Erfolg der Maßnahme nicht sicher unterstellt werden kann, ist ein begleitendes Monitoring vorzusehen. Der Planfeststellungsbeschluss muss dann für den Fall negativer Ergebnisse des Monitorings klare Angaben zum weiteren Risikomanagement enthalten.

Zum Schutz der lokalen Population der Zwergfledermaus sind am vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude, an der Südwestseite, in einer Höhe von 3-5 m 4 Fledermaus- Flachkästen anzubringen. Die Anlage der Fledermauskästen ist parallel zum Abriss des Wohnhauses vorzunehmen. Der Abriss des Wohnhauses ist ausschließlich im Winterhalbjahr (Oktober- Ende Februar) vorzunehmen. Die Maßnahme wird als Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15.

4.4 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V ist die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, ... hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

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

Bestand

Naturraum und Geologie

Der Ortsteil von Hohen Schönberg liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleineräumiger lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Der Bereich von Hohen Schönberg liegt innerhalb der Endmoräne des Weichelglazials. Das Gelände ist hügelig mit mäßig geneigten Anteilen. Die lehmigen Bodensubstrate bilden bei natürlicher Entwicklung überwiegend Tieflehm-Parabraunerden und Tiellem- Braunstaugley.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 68,00 m im Südwesten und 77,00 m ü.HN im nordöstlichen Teil des Plangebietes vor. Das Gelände fällt in Richtung Südwesten.

Lage des Plangebietes und vorhandener Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anschluss an die Ortslage von Hohen Schönberg und wird durch die Landesstraße L01 (OVL) durchquert. Der Geltungsbereich wird in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen (ACL, GIM) begrenzt. Nordwestlich befindet sich eine neu angelegte Streuobstwiese (AGS), mit Obst- und Laubgehölzen unterschiedlicher Arten. Innerhalb der weiträumigen Ackerflächen

sind Feuchtbereiche und Sölle (SKT, §20 LNatG M-V) mit Baumbestand ausgebildet. Teilweise sind Heckenstrukturen (BHS und BHJ, §20 LNatG M-V) vorhanden.

Östlich des Plangebietes und südlich der Landesstraße ist ein junger Gehölzbestand mit heimischer Ausstattung (WJX) und größeren Teilflächen aus Hochstauden und Ruderalem Kriechrasen (RHU, RHK) entwickelt. Weiterhin sind zwei Kleingewässer (SKT) und ein Graben (FGN) in diesem Bereich vorhanden. Entlang der Landesstraße sind weitere hochwertige Biotope ausgebildet. Neben den ruderal geprägten Grasfluren sind Gehölzstrukturen in Form von Alleebäumen (BAA, §27 LNatG M-V) und Hecken (BHF, §20 LNatG M-V) vorhanden.

Der nördliche Planbereich wird überwiegend durch Siedlungsflächen (OEL, PGN) charakterisiert- teilweise ragen jedoch auch Ackerflächen (ACL) in den Geltungsbereich. Im östlichen Teil ist ein Wohnhaus (OEL) mit umgebenden Hof- und Gartenflächen (OVU, PGN) vorhandenen. Die Hofflächen sind teilversiegelt ausgebildet, werden über gepflasterte Zufahrten erschlossen und durch Nebengebäude ergänzt. An den Grundstücksgrenzen sind teilweise Heckenabschnitte (PHZ) vorhanden. Daran schließt sich in westlicher Richtung ein Bereich an, in dem Stech-Fichten im Raster 1,0 x 1,0 m gepflanzt wurden. Weiter westlich ist ein leerstehendes Haus mit Nebengebäude vorhanden. Die umliegenden Flächen liegen, bedingt durch die Nutzungsaufgabe der Gebäude, brach (OBD). Auf den Brachflächen hat sich eine Brennessel-Giersch-Flur entwickelt, die durch Schwarzem Holunder, Flieder, Sauer-Kirsche und Eschenaufwuchs überstanden wird. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend, ist eine Böschung ausgebildet, die mit heimischen Gehölzen (Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Strauch-Hasel, Schwarzem Holunder, Brombeere und Strauch-Rosen) bewachsen ist.

Die Landesstraße ist mit Asphalt vollversiegelt. Beiderseits schließen sich Bankett- und Rasenflächen (OVU, PER) an. Innerhalb des Geltungsbereiches setzt sich die Allee an der Landesstraße als Baumreihe auf der Nordseite der Straße fort. Teilweise sind hier Nachpflanzungen durchgeführt worden. Als Alleebäume sind vorwiegend Berg- und Spitz-Ahorn sowie Linden verwendet worden. Südlich der Straße sind im Seitenbereich der Straße 3 Roßkastanien vorhanden. Der Straßenbereich wird auf der Südseite durch eine aus Klinkern gemauerte Einfriedung und ein Lagergebäude begrenzt.

Der östliche Teil, des südlich der Landesstraße gelegenen Bereiches, wird durch zwei größere Lagergebäude (ODS) dominiert. Diese Gebäude und die Nebenflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Nebenflächen sind überwiegend als Betonflächen (OVW) hergestellt worden. Das südliche Gebäude wird auf der Südseite durch einen bepflanzten Wall (PHX) eingefasst. Der westlich angrenzende Bereich war ehemals bebaut. Von der Bebauung sind nur noch Zuwegung (OVW) und die Hofmauer an der Straße erhalten geblieben. Dieser Bereich wird durch eine intensiv gepflegte Rasenfläche (PER) charakterisiert. Innerhalb der Rasenflächen sind einige Einzelbäume integriert. Auffällig ist besonders ein zentral stehender Lindenbaum. Randständig sind Gehölzstrukturen in Form von Hecken (PHZ, BHJ- § 20- Biotop), Gebüsch (PHX) oder Einzelbäumen vorhanden. Die jüngeren Heckenabschnitte wurden als externe Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Kalkhorst angelegt und bestehen aus Weißdorn, Strauchhasel, Rotem Hartriegel, Schlehe, Gewöhnliche Heckenkirsche, Europäischem Pfaffenhütchen und Spitz-Ahorn. Bei

den älteren Gehölzbereichen sind vorwiegend Gemeine Esche, Schwarzer Holunder, unterschiedliche Obstgehölze und Weißdorn charakteristisch. Am westlich gelegenen Kleingewässer sind außerdem Weiden und Brombeeren vorhanden. Das Kleingewässer (SKT) selbst ist ein geschütztes Biotop. Der Böschungsbereich zwischen den umliegenden Flächen und der offenen Wasserfläche ist, mit Ausnahme der Gehölzflächen, als Brennesselsaum (RHU) entwickelt. Die Gehölzflächen sind vorwiegend aus Weiden und Schwarzem Holunder aufgebaut und stellen eine typischen Gehölzsaum an stehenden Gewässern dar (VSX- § 20 – Biotop)

LEGENDE

	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15
	Abgrenzung der Wirkzone
	WJX Jungwuchs heimischer Laubholzarten
	BHS Strauchhecke mit Überschildung (§20 LNatG M-V)
	BHJ Jüngere Feldhecke (§20 LNatG M-V)
	BAA Allee (§27 LNatG M-V)
	BBA/BBJ Älterer bzw. Jüngerer Einzelbaum (§26a LNatG M-V)
	BBA/BBJ Älterer bzw. Jüngerer Einzelbaum (ohne Schutzstatus)
	FGN Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
	SKT Naturnaher Tümpel (§20 LNatG M-V)
	VSX Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (§20 LNatG M-V)
	GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten
	RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
	RHK Ruderaler Kriechrasen
	ACL Lehacker
	AGS Streuobstwiese
	PWY Siedlungsgehölz aus nicht-heimischen Baumarten
	PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
	PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
	PER Artenarmer Zierrasen
	PGN Nutzgarten
	OEL Lockeres Einzelhausgebiet
	ODS Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
	OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
	OVW Wirtschaftsweg, versiegelt
	OVL Straße
	OBD Brachfläche der Dorfgebiete

Auf die Darstellung der Bewertung des Bestandes, die Abgrenzung und Beschreibung der Wirkzonen sowie die Bilanzierung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet. Dieses ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Kalkhorst.

Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Einzelbäumen und Kompensation

Durch die Planungsabsichten wird der vorhandene Bestand an geschützten Einzelbäumen berücksichtigt. Grundsätzlich ist der Erhalt der Einzelbäume vorgesehen. Ein Großteil der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind nach § 26a LNatG M-V geschützte Einzelbäume. Diese sind entsprechend in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 15 gekennzeichnet. Die Bäume in der Kalkhorster Straße unterliegen dem Schutz des § 27 LNatG M-V.

Mit Umsetzung der Planungsziele und aus Verkehrssicherungsgründen ist die Abnahme eines Baumes vorgesehen. Es handelt sich um eine Linde mit eingeschränkter Vitalität und einem erheblichen Schaden durch Pilzbefall (Brandkrustenpilz) im Stammfußbereich. Dadurch ist die Standsicherheit des Baumes zunehmend gefährdet und eine Abnahme muss vorgenommen werden. Gemäß § 26a LNatG M-V Abs. 2 ist für diese Abnahme kein Ausgleich zu erbringen.

Für die im Bebauungsplan Nr. 15 zum Erhalt festgesetzten Bäume werden Neuversiegelungen im Wurzelbereich ausgeschlossen, so dass diesbezüglich kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation, die im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzt sind:

Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes ist als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Durch die getroffene Festsetzung entstehen 520 m² Heckenpflanzungen. Die Bepflanzung dient dem Biotopverbund zwischen hochwertigen Biotopen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld sowie der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Externe Kompensationsmaßnahme 1 – EM 1

Herstellen von Feldhecken auf den Flurstücken 69 und 73 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Schönberg

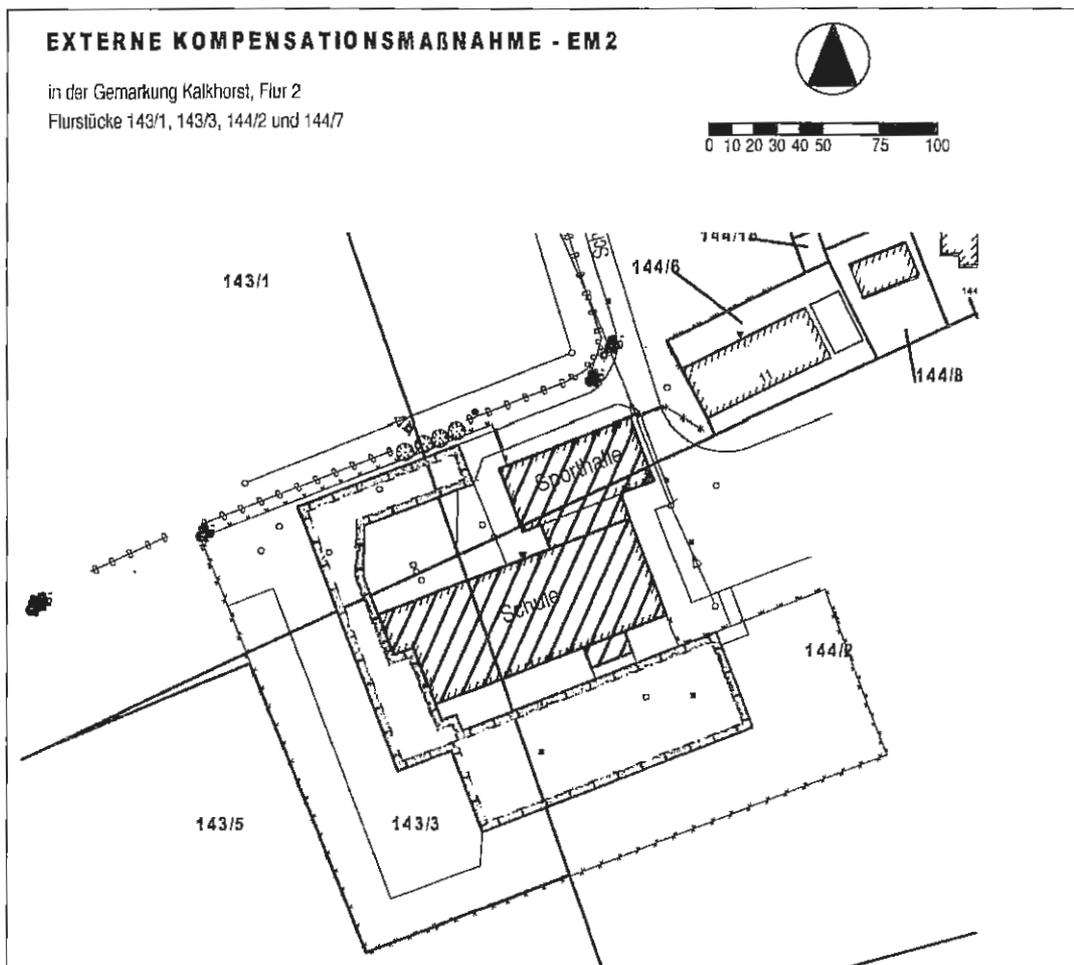
Auf den Flurstücken 69 und 73 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Schönberg sind im Randbereich der ehemaligen Kieskuhle 2.100 m² Feldhecken herzustellen. Die Hecken sind mehrreihig, in einer Breite von 7,5 (Südrand) bzw. 15,5 m

Externe Kompensationsmaßnahme 2- EM 2

Entsiegelungen auf den Flurstücken 143/1, 143/3, 144/2 und 144/7 der Flur 1 in der Gemarkung Kalkhorst

Auf den Flurstücken 143/1, 143/3, 144/2 und 144/7 der Flur 1 in der Gemarkung Kalkhorst sind 1.480 m² vorhandenen Versiegelungen einschließlich des Unterbaus zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen. Nach der Beräumung ist der Bereich für eine Nutzung als parkartige Grünfläche durch den Auftrag von geeignetem Oberboden vorzubereiten.

Mit dieser Maßnahme werden naturferne Versiegelungen beseitigt und dadurch die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt. Neben der Aufwertung des Landschaftsbildes ist ein maßgebliches Ziel der Maßnahme, die Verbesserungen der naturräumlichen Funktionen. Für die Entsiegelung wird unter Beachtung der Anlage 11, Punkt IV der Hinweise zur Eingriffsregelung und unter Beachtung der späteren Nutzung als Grünfläche ein Kompensationswert von 1 festgelegt. Bedingt durch die Lage an der Schule in Kalkhorst wird für die Maßnahme ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.



Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
KM 1	520	2	2	0,8	832,00
EM 1	2.100	2	3	1	6.300,00
EM 2	1.480	1	1	0,8	828,80
Gesamt	7.960,80 m² KFÄ				

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um ca. 71,25 m² größer als die des betroffenen Bestandes. Der Eingriff wird deshalb als vollständig kompensiert angesehen.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Zur Einbindung der künftigen Bebauung in die Landschaft werden im Bebauungsplan Nr. 15 Anpflanzungsfestsetzungen im nördlichen Grundstücksbereich der für Neubebauung vorgesehenen Grundstücke im Gebiet WA festgesetzt. Diese Flächen werden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen und das Kleingewässer sind zu schützen und zu erhalten.

Die externen Kompensationsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzt.

Die Errichtung von Zufahrten innerhalb des Wurzelbereiches der gesetzlich geschützten Alleebäume ist nur unter Einhaltung der Vorschriften zum Baumschutz:

- RAS LP-4 und
- DIN 18920 zulässig.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Maßnahmen werden die Voraussetzungen für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geschaffen. Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 71,25 m² größer als die des betroffenen Bestandes. Der Eingriff wird deshalb als vollständig kompensiert angesehen.

Die verbindliche Regelung der Absicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde. Entweder würden die Flächen weiterhin regelmäßig gemäht werden, oder die Sukzession im Bereich des ehemaligen Gutsbereiches würde zunehmen.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen ehemals bebauten Bereich mit vorhandener Bebauung handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen.

Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken würde.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Die Auswertung dieser Standortfaktoren im Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter, würden auch durch genauere Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen,

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Alleebäume und das Kleingewässer werden bisher als unerheblich eingeschätzt. Zur Prüfung der weiteren Entwicklung der Alleebäume und des Kleingewässers wird im weiteren Planverfahren ein Monitoring empfohlen. Dabei werden Zeiträume und Häufigkeit der Kontrollen festgelegt.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Kalkhorst für einen Bereich in Hohen Schönberg für das „Gut Hohen Schönberg“ und somit auch von den Zielen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Durch das Vorhaben finden zusätzliche Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können und kompensiert werden müssen.

Jedoch wird ein anthropogen vorgeprägter Raum genutzt, was dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden entspricht.

Zur Kompensation der Eingriffe auf den Naturhaushalt sind im Bebauungsplan Nr. 15 Maßnahmen festgesetzt.

Anpflanzungen fördern die Einbindung der geplanten Bebauung im nördlichen Plangebiet in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Teil 3 – Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst (Teilflächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Kalkhorst) wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.05.09

Kalkhorst, den

01.12.2011



Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50