

BEGRÜNDUNG

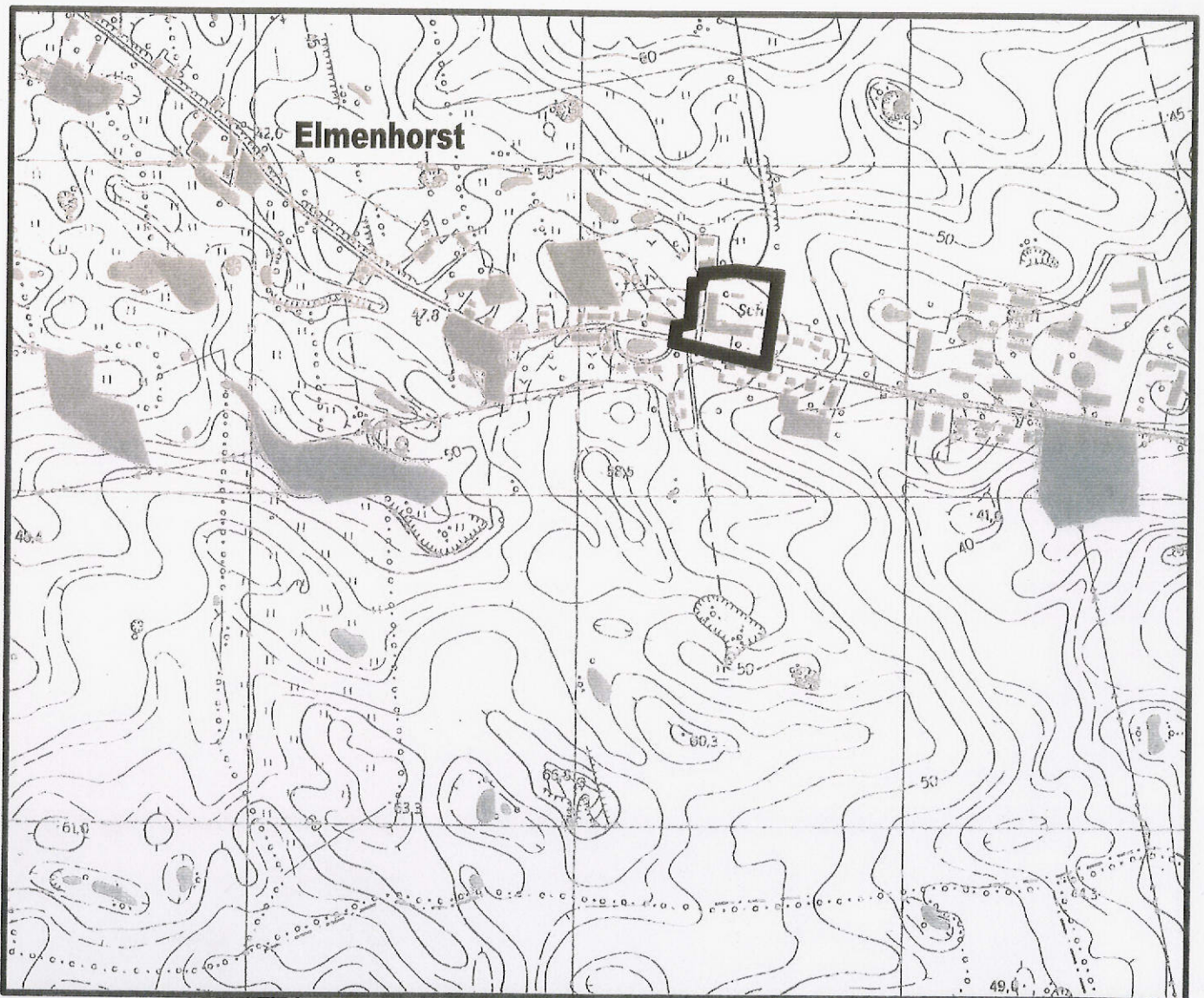
ZUR SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18

FÜR DAS GEBIET "ZUR STEILKÜSTE"

IN ELMENHORST



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 08. Februar 2011

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Zur Steilküste“ im Ortsteil Eimenhorst

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst</u>	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Eimenhorst	3
1.2 Städtebauliches Konzept	3
2. <u>Allgemeines</u>	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Verfahrensdurchführung</u>	5
3.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
3.2 Verfahrensdurchführung	6
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	8
5. <u>Naturräumliche Einordnung</u>	11
5.1 Naturraum und Geologie	11
5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	12
6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u>	12
7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	13
7.1 Art der baulichen Nutzung	13
7.2 Garagen, überdachte Stellplätze	13
7.3 Nebenanlagen	13
7.4 Maß der baulichen Nutzung	14
7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	14
7.6 Mindestgrundstücksgrößen	14
7.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
7.8 Höhenlage	15
7.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtflächen	15
7.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	15
7.11 Flächennutzungen	16
7.12 Flächennachweis	17

8.	<u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u>	17
8.1	Dächer	17
8.2	Außenwände	18
8.3	Werbeanlagen	18
8.4	Abfallbehälter	18
8.5	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	19
8.6	Baukörpergestaltung von Doppelhäusern	19
8.7	Festsetzungen zu Bußgeldern	19
9.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	19
9.1	Öffentliche Straße und private Straßen	19
9.2	Ruhender Verkehr	20
10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	20
10.1	Wasserversorgung	21
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	21
10.3	Gasversorgung	22
10.4	Fernmeldeversorgung	22
10.5	Feuerschutzeinrichtungen	23
10.6	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	23
10.7	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	23
10.8	Abfallentsorgung	25
11.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u>	25
11.1	Planungskonzept	25
11.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	26
12.	<u>Immissionsschutz</u>	32
12.1	Schallimmissionen	32
12.2	Geruchsimmissionen	33
13.	<u>Bodenschutz / Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u>	34
13.1	Bodenschutz	34
13.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	34
14.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	34
14.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	34
14.2	Anzeigen des Baubeginns bei Erdarbeiten	35
14.3	Verhalten bei Unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen	35
14.4	Munitionsfunde	35
14.5	Gehölzschutz	35
15.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	36
16.	<u>Arbeitsvermerke</u>	36

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst

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 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 1.859 Einwohner (Stand: 30.06.2010) und umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

1.2 Städtebauliches Konzept

Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Außerdem möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln. Dabei soll jedoch schonend mit der Umwelt umgegangen werden. Die landschaftlichen Vorzüge des Gebietes sollen bewahrt bleiben. Touristische Großvorhaben sind nicht vorgesehen. Für die Wohnfunktion sind maßgeblich die Potentiale in den Hauptorten der Gemeinde Kalkhorst und Elmenhorst zu nutzen. Dabei kommt es gerade in diesen Ortschaften darauf an, die ursprünglich bebauten Flächen nachzunutzen und die Ortslagen insgesamt umzugestalten. Auf ehemals innerorts genutzten Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen sollen zukünftig Wohnnutzungen realisiert werden. So verhält es sich auch in dem Bereich in Elmenhorst, der als Nachnutzung des Bereiches der ehemaligen Berufsschule dient.

Die Bevölkerungszahl soll möglichst stabilisiert werden. Abwanderungen sollen durch die vorhandenen Vorzüge in der Wohnqualität verhindert werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer wurde durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen bereits aufgewertet und soll weiterhin verbessert werden. Die Ortslagen innerhalb des Gemeindegebietes sollen im wesentlichen abgerundet werden. Entwicklungsziele bestehen maßgeblich in der für Fremdenverkehr vorzugsweise nutzbaren und zu entwickelnden Ortslage Groß Schwansee. Eine starke Durchgrünung der Ortslagen ist auch weiterhin beabsichtigt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ wird begrenzt:

- im Nordosten durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen,
- im Osten durch Gärten und bebaute Grundstücke der Ortslage,
- im Süden durch die Kreisstraße K12,
- im Westen durch die Straße zur Bundeswehrliegenschaft mit angrenzender Wohnbebauung.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Zur Steilküste“ in der Ortslage Elmenhorst dient eine Vermessungskarte der Flur 2, Gemarkung Elmenhorst im Maßstab 1 : 500, die durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Kattner seinerzeit für die Gemeinde Elmenhorst, die mittlerweile mit der Gemeinde Kalkhorst fusioniert ist, erstellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Zur Steilküste“ in der Ortslage Elmenhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- 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).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in der Ortslage Elmenhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes handelte es sich um einen Bebauungsplan, der in Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Somit kann auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Die Anwendung des Verfahrens ist begründet.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in der Ortslage Elmenhorst liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, in Aufstellung.
- Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst in der genehmigten Fassung; nach Zusammenschluss und Fusion von Kalkhorst und Elmenhorst in den ursprünglichen Grenzen zur Gemeinde Kalkhorst in den neuen Grenzen wurden die bestehenden Flächennutzungspläne für die jeweiligen ehemaligen Gemeindeteile zu Teilflächennutzungsplänen der Gesamtgemeinde.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Verfahrensdurchführung

3.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in der Ortslage Elmenhorst auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern auf einem ehemals bereits bebauten Standort zu schaffen.

Auf dem Gelände des Geltungsbereichs befanden sich die Gebäude einer Berufsschule. Nach der vollständigen Beseitigung des Gebäudekörpers stellt sich das Gebiet als dörfliche Siedlungsbrache dar. Die Gemeinde ist bestrebt, diese Brachfläche innerhalb der Ortslage wieder zu bebauen und wendet dafür das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an. Im Verfahren der Innenentwicklung ist eine Prüfung der Umweltbelange nicht erforderlich und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist entbehrlich.

Das hauptsächliche Ziel der Gemeinde Kalkhorst besteht darin, den gesamten Bereich des ehemaligen Berufsschulgeländes neu zu ordnen und für eine abgerundete Wohnbebauung zu sichern. Diese Absicht befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Teilflächennutzungsplanes, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche

ausweist. Innerhalb der Ortslage Elmenhorst besteht der Bedarf an Grundstücken für die Bebauung von Einzel- und/oder Doppelhäusern. Bevorzugt werden Standorte im Innenbereich für die Wohnbebauung angesprochen. Die Verdichtung ist in diesem Bereich der innerörtlichen Lage ausdrücklich gewünscht. Eine Lücke im Siedlungsgefüge wäre hier nachteilig für die Gesamtsituation und städtebaulichen Ausbildung des Ortes. Ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen kann der ursprüngliche Altstandort für eine neue Nutzung vorbereitet werden.

3.2 Verfahrensdurchführung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches wird die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig erachtet. Somit kann auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden.

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

- Die Flächen waren ehemals bebaut (Schulgelände) und befinden sich in der Ortslage. Östlich und westlich sind bebaute Flächen vorhanden. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Die Lage im Siedlungsbereich unterstreicht die Darstellung in der Topografischen Karte, welche noch die Darstellung des Schulgebäudes enthält.

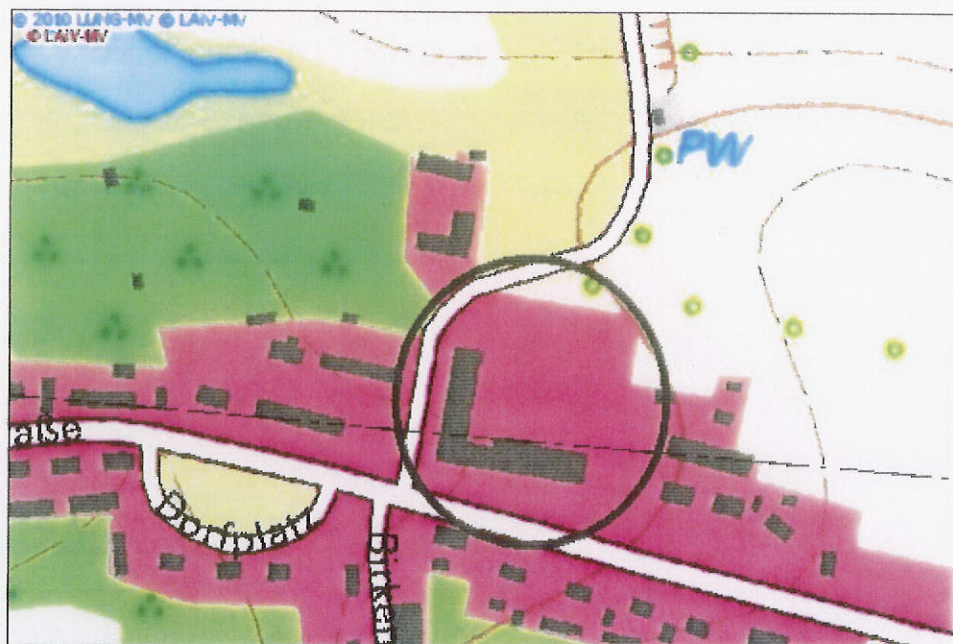


Abb.: Auszug topografische Karte [www.umweltkarten.mv-regierung.de]

- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 13.600 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, wird der Schwellenwert für die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht erreicht.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Ursprünglich vorhandene Straßenbäume wurden im Zuge von Straßenbaumaßnahmen beseitigt.
- Die mit der geplanten Wohnbebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden nicht erwartet.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.
- Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes - es handelt sich um eine Brachfläche im dörflichen Bereich mit vegetationsarmen Anteilen - wird zum Teil durch die Überbauung beseitigt. Die Gehölze im nördlichen Plangebiet bleiben erhalten. Hier befindet sich bereits ein Spielplatz. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Die bisherige ökologische Wertigkeit der derzeitigen Biotoptypen kann auf den künftig intensiv genutzten Grundstücken voraussichtlich wieder erreicht werden. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Kultur- und Sachgüter können durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen betroffen sein. Im Fall von Bodendenkmalen würden sich Beeinträchtigungen in der Regel durch Überbauung ergeben. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt. Die

gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen werden in den Text Teil B aufgenommen.

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

4. 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 im FFH-Gebiet.
- Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie zum FFH-Gebiet. Das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und das EU-Vogelschutzgebiet - DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sind von der Planung nicht betroffen. Sie liegen in ausreichender Entfernung.



Abb.: FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ [www.umweltkarten.mv-regierung.de]

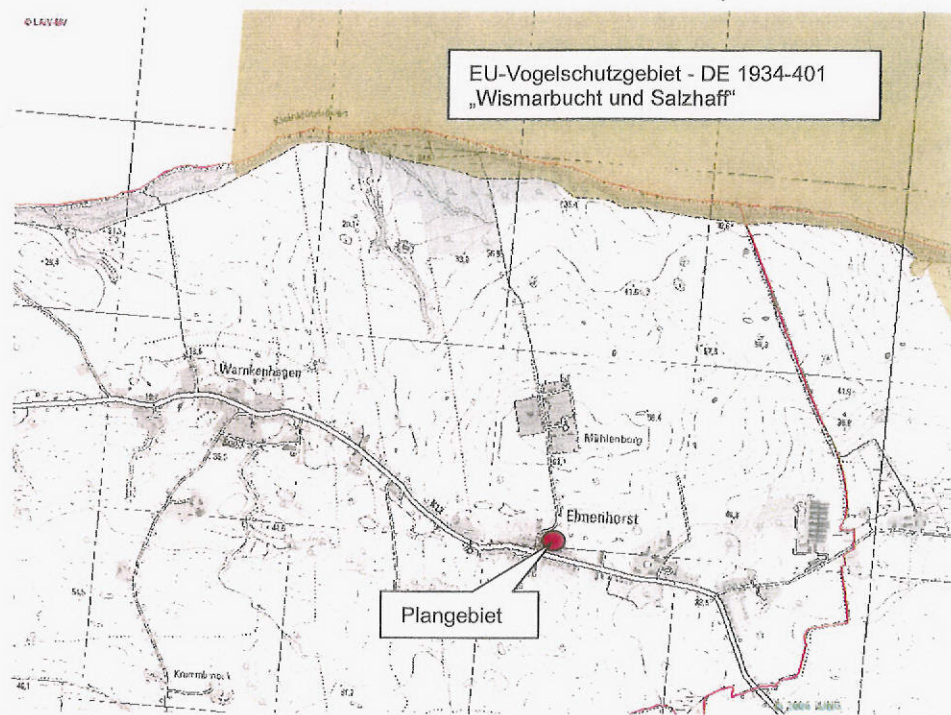


Abb.: EU-Vogelschutzgebiet - DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“
[www.umweltkarten.mv-regierung.de]

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 (LSG) „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Der südliche Bereich des Gemeindegebietes wird durch das LSG „Lenorenwald“ eingenommen. Das Schutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen. Es liegt in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

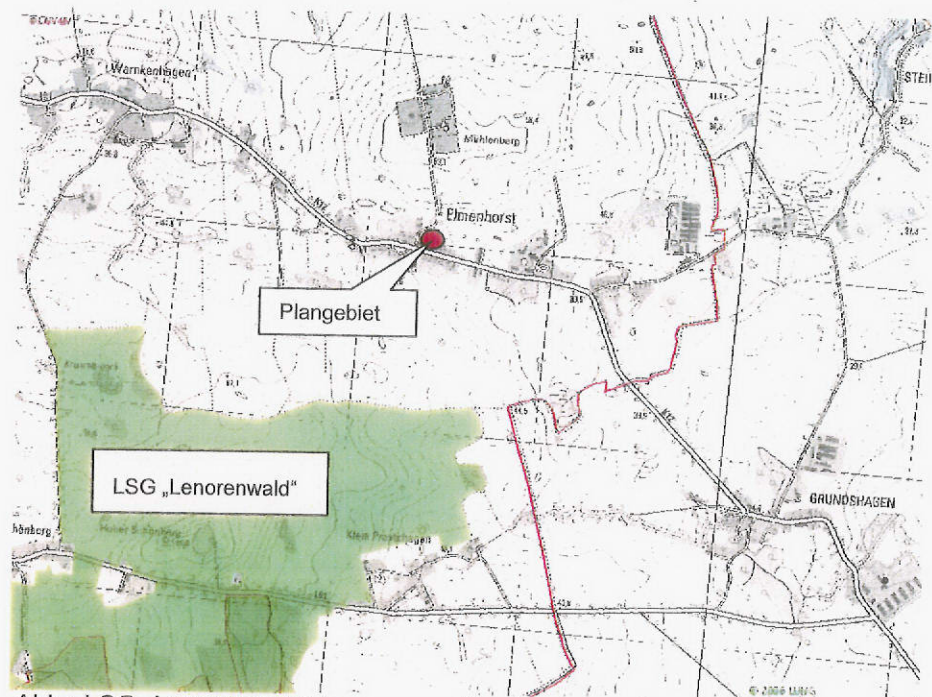


Abb.: LSG „Lenorenwald“ [www.umweltkarten.mv-regierung.de]

- Der „Brooker Wald“, am nordöstlichen Gemeindegebietsrand, sowie nordöstliche Flächen, sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Flächen des Naturschutzgebietes (NSG) „Brooker Wald“ und des NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“.
- 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 Landesstraße LIO 1 verläuft ein regional bedeutsamer Radweg. Dieser ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Touristische Radfernroute gemäß Entwicklungsplan Radverkehrsanlagen M-V von 1994 übernommen worden.

Entsprechend dem in Aufstellung befindlichen **Regionalen Raumentwicklungsprogramm** liegt das Gebiet der Gemeinde Kalkhorst

- im Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Tourismusschwerpunktraum,
- im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege vor allem mit Bereichen entlang der Küste.

Aus den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung leitet die Gemeinde ab, dass das Vorhaben zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 18 in Übereinstimmung ist mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Nachnutzung von ursprünglich bereits bebauten Flächen im Innenbereich. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Der Bereich des Wohngebietes ist in sich geschlossen und umrahmt von nördlich gelegenen Gehölzbeständen. Vom Landschaftsraum im Norden ist das Wohngebiet durch Gehölzflächen abgegrenzt. Eine weitere Entwicklung nach Norden, über den Innenbereich hinaus, ist durch die Gemeinde nicht vorgesehen und nicht beabsichtigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in ihrer Stellungnahme vom 20.01.2011 folgendes mitgeteilt:

„Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 werden die Flächen der ehemaligen Berufsschule nachgenutzt. Somit kann durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP in Aufstellung).“

Die Gemeinde Kalkhorst ist im Zuge der raumordnerischen Stellungnahme vom 20.01.2011 auf die Notwendigkeit einer Eigenbedarfsanalyse für das gesamte Gemeindegebiet hingewiesen worden. Die Gemeinde Kalkhorst ist aus der Fusion der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst entstanden; die Eigenbedarfsanalyse wird unter Berücksichtigung der heutigen Erkenntnisse zu der gemeindlichen Entwicklung als Entscheidungsgrundlage für weitere Planungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erstellt. Da im Zusammenhang mit der raumordnerischen Beurteilung für den Bebauungsplan Nr. 18 die Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen begrüßt wurde, ist die Eigenbedarfsanalyse für den Bebauungsplan Nr. 18 noch nicht von Bedeutung für die Entscheidung zur gemeindlichen städtebaulichen Entwicklung.

5. Naturräumliche Einordnung

5.1 Naturraum und Geologie

Die Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmecklenburgisches Hügelland und Wismarbucht“. Kleineräumiger lässt sich das Gemeindegebiet der Landschaftseinheit des „Klützer Winkels“ zuordnen.

Die Gemeinde liegt innerhalb der Grundmoräne. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist.

Im Plangebiet liegen Höhen um die 50 m ü.HN vor. Das Gelände ist relativ eben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 5 km Schutzbereiches eines Bundeswehrobjektes, Schutzbereich der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst.

5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Elmenhorst.

Südlich grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K12, die von Grundshagen nach Brook führt. Östlich und westlich grenzt das Plangebiet an weitere bereits bebaute Wohnbereiche. Nördlich schließt das Gebiet an einen kleinen Gehölzbestand, an den die offene Landschaft mit intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzfläche anschließt.

Das Gebiet wird fast ausschließlich von einer vegetationsarmen Freifläche eingenommen. Hier stand früher das Gebäude einer Berufsschule. Eine Beräumung der bebauten Flächen erfolgte Anfang 2000. Die Fläche ist vegetationsarm.

Auf der Fläche befand sich ursprünglich noch eine Kleinkläranlage, die mittlerweile bereits beräumt wurde.

Innerhalb des nördlichen Teiles des Plangebietes befindet sich ein lichter Gehölzbestand aus Pappeln.

6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Planerisches Ziel der Gemeinde Kalkhorst der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Zur Steilküste“ in der Ortslage Elmenhorst ist es, im Bereich der ehemaligen Berufsschule die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen.

Im Gebiet vorhandene Großbäume im Norden sollen erhalten und durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden.

Das Plangebiet soll durch Grünstrukturen gegliedert werden. Dabei werden vorhandene Gehölze einbezogen.

Verkehrlich wird das Gebiet über die bereits vorhandene Anbindung an die Kreisstraße K12 mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist so breit bemessen, dass neben der Fahrbahn Fläche für einen Geh- und Radweg vorhanden ist, der das Gebiet mit der Dorfstraße verbindet. So werden sichere Wegeverbindungen für die Einwohner des Ortes und des Gebietes geschaffen.

Der Übergang von dem Plangebiet in östlich gelegene Bereiche ist durch eine Anpflanzung zu gestalten. Damit soll auch der Höhenunterschied aus dem Plangebiet in östlich angrenzende Flächen überwunden werden.

Die Belange der Oberflächenwasserbeseitigung wurden für diesen Bereich geregelt. Die Ableitung erfolgt in das örtliche Vorflutsystem. Dafür werden zur dauerhaften Sicherung auch Flächen mit Geh-, Fahr- und

Leitungsrechten, die von der Wendeanlage des Gebietes zur Dorfstraße führen, festgesetzt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

Es handelt sich dabei um folgende Nutzungen:

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

Die Gemeinde schließt die Einrichtungen aus, weil eine Nutzung für die genannten Einrichtungen und Betriebe nicht Zielsetzung ist. Nutzungskonflikte sollen dadurch auch in der planungsrechtlichen Vorbereitung ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise u.a. Betriebe des Beherbergungsbetriebes zulässig. Ziel innerhalb des Plangebietes ist jedoch nicht die Errichtung von Ferienhäusern bzw. -wohnungen im Sinne eines Ferienhausgebietes nach § 10 Abs. 4 BauNVO.

7.2 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet zulässig.

Es ist vorgesehen, die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nur innerhalb der Baugrenzen zuzulassen, um hier Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes und die Gestaltung des Straßenbildes zu nehmen. Ein Hervortreten vor die Baugrenze ist nicht vorgesehen und nicht gewünscht.

7.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, weil Nebenanlagen deutlich hinter der Hauptnutzung zurückbleiben und nur einen untergeordneten Teil der Fläche einnehmen, damit sie auch tatsächlich als Nebenanlagen gelten. Da die Vorgaben für die überbaubare Fläche sehr restriktiv sind, wird für die

Nebenanlagen, die nicht von städtebaulichem Gewicht sind, die Zulässigkeit für das gesamte Baugebiet geregelt und erklärt.

7.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

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

- der Grundflächenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Traufhöhe,
- der maximalen Firsthöhe.

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in den Nutzungsschablonen enthalten. Durch diese Festsetzungen wird der für diesen Teil des Ortes charakteristische und prägende Maßstab an Bebauung gesichert und geregelt.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Höhenlage wird hier Bezug genommen auf die Stellungnahmen der Wehrbereichsverwaltung. Die Wehrbereichsverwaltung hat mehrere Stellungnahmen abgegeben, u.a. am 26.01.2011, darin ist enthalten:

„Die Bauhöhenbegrenzungen bitte ich einzuhalten ... Gegen die Planungen bestehen bei Einhaltung der Bemerkung derzeit keine Bedenken. Bauplanungsänderungen bitte ich erneut zur Prüfung zu übersenden.“

Damit wird durch die Gemeinde Kalkhorst festgestellt, dass bei Änderungen der Festsetzungen zur Höhenlage bzw. zur Trauf- und Firsthöhe eine erneute Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung herzustellen ist. In ihrer Stellungnahme vom 02.02.2011 wurde dann ohne weitere Anmerkungen mitgeteilt, dass durch die vorgelegte Planung Belange der Bundeswehr nicht berührt werden. Die Gemeinde Kalkhorst geht davon aus, dass die Belange genügend berücksichtigt wurden.

7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Festsetzung wird getroffen, um Häuser mit dem Charakter von Mehrfamilienhäusern auszuschließen. Es soll durch die Festsetzung auf individuelle Hausformen und individuelle Nutzungen hingewirkt werden. Durch die Festsetzung lassen sich auch die Auswirkungen auf die städtebauliche Relevanz sicher begründen.

7.6 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Doppelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt; wobei jeweils 300 qm auf eine Doppelhaushälfte entfallen

müssen. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt, um Einfluss auf den Maßstab und die Größe von Grundstücken auszuüben und zu kleine Grundstücksgrößen rechtssicher auszuschließen.

7.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Entsprechende Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Festsetzung wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Umgebung getroffen. Die offene Bauweise ist ortsbildprägend.

7.8 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.

Höhenfestsetzungen werden getroffen, um die Lage bzw. Höhenlage von Gebäuden auf dem Grundstück entsprechend zu regeln.

7.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

7.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung vorhandener Leitungen festgesetzt. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden für den Erhalt und die dauerhafte Sicherung der überwiegend außerhalb von Baugrenzen

enthaltenen Hauptleitungen des ZVG (Trinkwasserleitung) festgesetzt. Darüber hinaus werden die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Verbindung von der Wendeanlage bis zur Kreisstraße K 12 festgesetzt. Diese Flächen werden zugunsten der dauerhaften Sicherung der Leitungen für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Die in Anspruch zu nehmende Fläche ist durch die entsprechende Umgrenzung festgesetzt. Den maximalen Forderungen der für Ver- und Entsorgung zuständigen Behörden und Stellen bezüglich des Abstandes zu Leitungen wird nicht entsprochen. Unter Berücksichtigung der Innenbereichslage und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke werden Abstände von 1,5 bzw. 3 m zu den Leitungen vorgesehen. Da die Oberflächenwasserleitung nördlich der Dorfstraße ohnehin um verlegt wird in der Zukunft, werden hier nur 2 m zur Sicherung der Leitung berücksichtigt.

7.11 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen als öffentliche Straße-Straßenverkehrsfläche, als Straßenbegleitgrün,
- Grünflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün.

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

- Baugrenzen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind,
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte linienhafte Festsetzungen dargestellt:

- Erhaltungsgebot für Bäume,
- Anpflanzgebot für Bäume,
- Hauptfirstrichtung.

Innerhalb des Plangebietes werden insbesondere für Flächen an der Dorfstraße und im Einmündungsbereich der Straße „Zur Steilküste“ Zufahrten zu den ohne Normcharakter dargestellten Grundstücken gesondert gekennzeichnet. Nur hier sollen die Zufahrten erfolgen. Bereiche unterschiedlicher Nutzung werden gegeneinander abgegrenzt. Entfallende Darstellungen werden entsprechend ausgekreuzt.

7.12 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,36 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung		
Wohnbauflächen		8.065 m²
WA1	2.635 m ²	
WA2	3.245 m ²	
WA3	2.185 m ²	
Verkehrsflächen		3.315 m²
Planstraße „A“	920 m ²	
Vorhandene Straßen	2.100 m ²	
Straßenbegleitgrün	295 m ²	
Grünflächen		2.250 m²
Privat - Schutzgrün	500 m ²	
Öffentlich - Spielplatz	1.750 m ²	
Gesamtfläche des Plangebietes		13.630 m²

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung	Baufläche	darin enthaltene	
		Baugrenze	GFLR
WA 1	2.635 m ²	1.755 m ²	376 m ²
WA 2	3.245 m ²	2.125 m ²	188 m ²
WA 3	2.185 m ²	1.170 m ²	

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO III-V)

8.1 Dächer

Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und nur in roter oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Die Hauptfirstrichtungen gelten für die innerhalb des Plangebietes zulässigen Hauptnutzungen und sind dafür einzuhalten. Die Dachneigungen sind zwischen 40° und 46° vorzusehen. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte und edelengobierte Dachziegel; zulässig sind engobierte Dachziegel). Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

Die Festsetzung zu Dächern wird getroffen, um Satteldächer und Krüppelwalmdächer zu sichern. Walmdächer sind für die Ortslage nicht typisch für Häuser auf kleinen Grundstücken. Deshalb erfolgt diese restriktive Vorgabe. Die Berücksichtigung der Festsetzung zur Hauptfirstlinie erfolgt, um zu sichern, dass ein harmonischer städtebaulicher Gesamteindruck durch die Ausbildung der straßenbegleitenden Dachflächen gesichert ist.

Der Ausschluss von glänzenden und reflektierenden Dacheindeckungen wird auch getroffen, um die Belange der Bundeswehr, der Wehrbereichsverwaltung Nord, zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst.

8.2 Außenwände

Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände als Verblendmauerwerk, als geputzte Fassade und als Holzfassade zulässig. Glatt verputzte Außenwandflächen und Außenwandflächen aus Holz sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb oder ocker zulässig.

Der Blockhausstil ist unzulässig.

Nicht zulässig sind: hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen.

Die Festsetzungen werden getroffen, um den im Ort vorhandenen Spektrum entsprechend Rechnung zu tragen. Die Bezugnahme auf die Gestaltungssatzung wird in diesem Bereich der Ortslage als nicht zwingend verbindlich vorgesehen.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m (0,18 qm) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um einen Wildwuchs an Werbeanlagen auszuschließen und die Möglichkeit der Werbung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf die eingeschränkten Bereiche zu reduzieren.

8.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

Die geordnete Müllentsorgung kann gesichert werden, für jedes Grundstück ist die Anbindung an die öffentliche Straße über eine Grundstückszufahrt gegeben. Die Wendeanlage ist ausreichend groß bemessen, um die Abfallbeseitigung zu sichern.

8.5 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Es ist vorgesehen, großflächige Versiegelungen zu vermeiden und ein kleinteiliges Erscheinungsbild mit der Möglichkeit der Versickerung zu sichern.

8.6 Baukörpergestaltung von Doppelhäusern

Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Ansicht, Gestaltung und Materialwahl gleichartig zu gestalten.

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass Doppelhaushälften, die aneinander gebaut werden, unterschiedlich in Farbe und Gestaltung und Dachform ausgebildet werden.

8.7 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 im Text Teil B verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straße und private Straßen

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Kreisstraße K12 zwischen Grundshagen und Brook. Von der Kreisstraße führt die Straße „Zur Steilküste“ bis zur Radarstation. Die Einbindung der Planstraße „A“ in die Straße zur Radarstation ist rechtssicher festgesetzt. Einzelne Grundstücke können direkt über die Kreisstraße K12 an das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden werden.

Durch die Erschließungsstraße „Planstraße „A“ können die Wohngebiete WA 2 und WA 3 erreicht werden. Für die Sicherung der verkehrlichen Anbindung der einzelnen Wohngrundstücke des Gebietes WA 1 werden Grundstückszufahrten von der Kreisstraße bzw. von der Straße „Zur Steilküste“ erforderlich. Die Zufahrten sind an den festgesetzten Zufahrten anzulegen. Abweichungen von diesen Grundstückszufahrten sind nur geringfügig möglich. Für die Bereiche an der Planstraße „A“ sind Grundstückszufahrten nicht gesondert festgesetzt. Da hier eine innerörtliche Straße und keine Ortsverbindungsstraße betroffen ist, wird eine Festsetzung als entbehrlich angesehen. Die Festsetzung der Grundstückszufahrten soll dem privaten Gestaltungsspielraum überlassen sein.

Die Planstraße „A“ ist in einer Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. In der Empfehlung des Straßenprofils ist die Fahrbahn mit einer Breite von 4,75 m dargestellt, der einseitig anzulegende Park- und Grünstreifen mit einer

Breite von 2,00 m. Daneben ist beidseits ein verbleibender Sicherheitsbereich mit jeweils 0,125 m in der Empfehlung des Straßenprofils berücksichtigt. An der Zufahrt zur Kreisstraße berücksichtigt die festgesetzte Straßenverkehrsfläche neben der Fahrbahn Fläche für einen Geh- und Radweg.

Innerhalb der Wendeanlage ist die Anpflanzung eines Einzelbaumes vorgesehen. Die Herstellung einer Pflanzinsel ohne Hochbord ist mit einem Durchmesser von maximal 6,00 m vorzusehen. Die Randbegrenzung muss so gestaltet werden, dass er als Fläche für den Fahrzeugüberhang geeignet ist. Insgesamt darf das Lichtraumprofil nicht durch Bepflanzungen, Bauungen sowie Beschilderungen eingeschränkt werden.

Die Planstraße „A“ ist für Abfallsammelfahrzeuge mit einer Tragfähigkeit von etwa 30 t herzustellen.

Für die Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich soll eine dauerhafte wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe von mindestens 4 m² (besser 9 m²) zur Verfügung gestellt werden. Bei Pflanzungen beträgt der seitliche Sicherheitsraum vom Fahrbahnrand gemessen 1,00 m. Die Bäume innerhalb der Planzeichnung sind ohne Normcharakter festgesetzt. Für die Bäume sind die entsprechenden Vorgaben gemäß Stellungnahme bei der Ausgestaltung des Straßenbereichs zu berücksichtigen.

Die Größe der Wendeanlage ist gemäß RASSt 06 in Verbindung mit den Unfallverhütungsvorschriften („Müllbeseitigung“) zu bemessen. Sofern die Anpflanzung des Baumes den Anforderungen nicht entspricht, ist hierfür ersatzweise ein anderer Standort für das Anpflanzen zu nutzen. Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 Straßenwegegesetz M-V der Straßenaufsichtsbehörde zur Fachgenehmigung vorzulegen. Die Erschließungsstraße ist mit Verkehrsfreigabe nach § 7 Straßenwegegesetz M-V dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

Für die Bewohner des neuen Gebietes soll ein Geh- und Radweg bis an die Dorfstraße bzw. den Geh- und Radweg an der Dorfstraße herangeführt werden. So sollen sichere Verkehrsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden.

9.2 Ruhender Verkehr

Eine zusätzliche Bereitstellung von Parkplätzen im Plangebiet erfolgt entlang der Erschließungsstraße, der Planstraße „A“. Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist jeweils auf den Grundstücken abzusichern.

10. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind unmittelbar nördlich der Straße Leitungen auf Flächen des Allgemeinen Wohngebietes vorhanden. Der Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes wurde mittlerweile so geregelt, dass sich auf den überbaubaren Flächen des Grundstückes, die durch Baugrenzen umgrenzt sind, bis auf die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, keine Leitungen mehr befinden. Die Leitungen sind teilweise noch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden und sind hier bis zu einem möglichen Ersatz auf anderen Flächen durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu

dulden. In Grundstückskaufverträgen ist auf die Sicherung von Baulasten für die Leitungen zu achten.

10.1 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Trinkwasserschutzzone.

Die Orte der Gemeinde Kalkhorst sind an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen angeschlossen. Die Versorgung erfolgt vom Wasserwerk Klütz über den Hochbehälter in Hohen Schönberg. Die Wasserversorgung kann aufgrund der vorhandenen Dargebotskapazität gesichert werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasserleitung (DN 100 AZ). Die Leitung wurde auf Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen verlegt. Eine entsprechende Darstellung, mit ungefährender Lage wurde in der Planzeichnung vorgenommen.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 zu berücksichtigen und anzuwenden. Die geplanten Bepflanzungen werden mit dem ZVG abgestimmt.

Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger die anfallenden Kosten zu tragen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Elmenhorst wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes mit Anbindung an vorhandene Leitungen gesichert. Die öffentlichen Räume sind groß genug bemessen, so dass erforderliche Leitungen bzw. Anlagen innerhalb des öffentlichen Raumes entstehen können.

Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Diese Darstellungen dienen nur zur Information.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist bereits hergestellt. Weitergehender Bedarf entsteht daher nicht.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freigehalten werden. Bei Kreuzungen und Näherungen von Leitungen der E.ON edis AG sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0101, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig. Eine Einweisung ist

rechtzeitig zu beantragen. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.3 Gasversorgung

Der Ort Elmenhorst ist bisher nicht an das zentrale Gasversorgungsnetz angeschlossen.

10.4 Fernmeldeversorgung

Der Ort Elmenhorst ist über die Knotenvermittlungsstelle Klütz an das Netz der Telekom AG angeschlossen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Im Zuge der Realisierung der Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind Umverlegungen von Leitungen innerhalb des Gebietes WA 1 erforderlich, daher sind vorhandene Leitungen als entfallende Leitungen dargestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine Aufgrabeanzeige bei der Deutschen Telekom AG in Gägelow vorzulegen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Für geplante Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen (spätestens zwei Wochen vor Baubeginn) ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom aktuelle Informationen beim zuständigen PTI 23, PuB 4 einholt.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Kalkhorst gewährleistet.

Für die Bereitstellung von Löschwasser können vorhandene Löschwasserefassungen berücksichtigt werden. Hierzu gehören auch die Teiche im Ort. Über Sondervereinbarungen ist die Bereitstellung von Löschwasser gemäß Möglichkeiten des ZVG für das Gemeindegebiet gesichert.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes hat der ZVG die Abwasserbeseitigungspflicht. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt mit einer Einleitung in die vorhandenen Leitungen in der Dorfstraße. Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Überlassung des Abwassers entfällt u.a. für

- Abwasser dessen Einleitung in ein Gewässer wasserrechtlich erlaubt ist und
- durch widerrufliche oder befristete Entscheidung der Wasserbehörde auf Antrag des beseitigungspflichtigen Zweckverbandes.

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zwischen der Wendeanlage und der Kreisstraße sind neben der Vorflutleitung für Regenwasser auch Schmutzwasserhauptleitungen vorhanden. Hierfür werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes gesichert. Der Abstand der Begrenzung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von den vorhandenen Leitungen wird nicht mit dem maximalen Maß gemäß Beteiligungsverfahren für Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Erhöhte Aufwendungen für die Reparatur und ggf. Sanierungsleistungen an Leitungen sind hinzunehmen, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Die Grundstückskäufer sind auf den verringerten Abstand hinzuweisen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind darüber hinaus Abwasserleitungen des ZVG vorhanden, diese sind nachrichtlich mit ungefähigem Verlauf in der Planzeichnung dargestellt.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 zu berücksichtigen und anzuwenden. Die geplanten Bepflanzungen werden mit dem ZVG abgestimmt.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Plangebiet dem Einzugsgebiet 9631 - Küstengebiet von Trave bis Tarnewitzer Bach - zugeordnet.

Ein Bodengutachten, das für das Plangebiet erstellt worden ist, kam zu folgendem Ergebnis:

Eine Regenwasserversickerung ist auf dem Baugelände aufgrund der überwiegend vorherrschenden bindigen, stark wasserstauenden Böden nur unbefriedigend möglich. Oberflächlich zu verrieselndes Wasser wird sich primär innerhalb der Aufschüttungen und Oberböden stauen, da die darunter anstehenden bindigen Geschiebeböden ein Versickern in den tieferen Untergrund verhindern. Dauerfeuchte Staunässebereiche wären hier die Folge. Lediglich im östlichen Bereich des WA1-Gebietes kann eine Oberflächenwasserversickerung von Regenwasser gem. DIN 4261 erfolgen, da hier oberflächennah Sande in ausreichender Mächtigkeit nachgewiesen wurden.

Deshalb wird der Anschluss des Plangebietes zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit der Einbindung in die Leitung nördlich der Dorfstraße als zentrale Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert. Im Jahr 2010 ist ein neuer Regenwasserkanal aus dem Bebauungsplangebiet an den vorhandenen Regenwasserkanal DN 200 nördlich der Dorfstraße angebunden worden. Mit Umsetzung dieser Maßnahme sind für die Anliegergrundstücke Grundstücksanschlüsse für Regenwasser hergestellt worden, die zu nutzen sind. Der Leitungsbestand, der sich nicht innerhalb der öffentlichen Flächen befindet, wird durch erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger, insbesondere zugunsten des ZVG gesichert. Bei einem zukünftigen Ausbau des Regenwasserkanals in der Kreisstraße ist eine Einbindung in den Kanal der Kreisstraße vorgesehen. Sofern eine Einbindung der Oberflächenwasserentsorgung in die neue Leitung in der Kreisstraße erfolgen kann, ist mit einer Aufgabe der bisher durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Leitung nördlich der Dorfstraße zu rechnen. Deshalb werden bei dieser Leitung nur 2 m für die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt. Diese Leitung ist aufgrund des Sachverhalts als entfallend dargestellt.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdische Gewässer und im Uferbereich bedürfen einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Für die im wasserwirtschaftlichen Einzugsgebiet Elmenhorst vorhandene Vorflut obliegt die Gewässerunterhaltung dem Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste.

Gewässerschutz

Im Rahmen des Gewässerschutzes ist zu offenen Gewässern entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Abstand von 5 m jeweils landseits der Böschungskante mit jeglicher Bebauung einzuhalten. Verrohrte Bereiche, z.B. einer eventuell vorhandenen Vorflut, dürfen nicht überbaut werden. Die Einhaltung notwendiger Abstände ist mit dem Unterhaltspflichtigen dieser Rohrleitung abzustimmen. Die Gemeinde Kalkhorst weicht in ihren Empfehlungen von der Forderung des 5 m Abstandes zur Rohrleitung ab. Unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und der Möglichkeit zukünftiger Bebauung von Grundstücken wird ein geringerer Abstand als 5 m innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Erhöhte Aufwendungen für Reparatur und Sanierungsleistungen, die ggf. durch einen geringeren Abstand erforderlich werden, sind hinzunehmen, zugunsten der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Im Zuge des

Grundstücksverkaufs sind die Baulasten entsprechend einzutragen und die Käufer auf die entsprechenden Auswirkungen hinzuweisen. Bei den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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

Werden bei der Umsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit den unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirkt, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eine eventuell erforderliche Grundwasserabsenkung zu.

10.8 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

11.1 Planungskonzept

Durch die geplante Bebauung werden ausschließlich Siedlungsflächen, in diesem Fall größtenteils Siedlungsbrache, beansprucht.

Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten. Rodungen von Großgehölzen werden bei der Realisierung des Projektes nicht erforderlich.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt von prägenden Gehölzen, wie Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume,
- Erhöhung des Grünanteils durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen.

Diese Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der baulichen Anlagen umgesetzt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen und entsprechend festgesetzt:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Schutzpflanzung“ sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit Pflanzabständen von 1,0 x 1,0 m vorzusehen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume (Hei. 2xv 200-250 cm): Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), *Prunus padus* (Traubenkirsche), Wildapfel (*Malus sylvestris*),

Sträucher (2xv 80-100 cm): Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Roter Hartriegel, (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Strauchweiden (*Salix*), Strauchrosen (*Rosa*).

Einzelbäume

Die Anpflanzgebote für Einzelbäume sind als 3xv Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszuführen.

Für Anpflanzungen im Bereich des Straßenraumes sind mittelgroße Winter-Linden in Sorten, zum Beispiel *Tilia cordata* „Rancho“ oder *Tilia cordata* „Greenspire“, zu verwenden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind klein- bis mittelgroße heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.

Grünflächen

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartige Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage von teilversiegelten Wegen, die Herstellung von Spiel- und Sportgeräten sowie von Kommunikationsbereichen zulässig.

Durch die Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Bewahrung von Grünflächen wird die Integration in die Ortslage gesichert und ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen.

11.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL,
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

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 nachfolgenden Tabelle).

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten:

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Abdank	Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz
Abdank	Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Schelberich, - Sellerie
Abdank	Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh
Abdank	Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte
Abdank	Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut
Abdank	Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut
Runze	Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke
Runze	Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel
Runze	Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosalkjungfer

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst
für das Gebiet „Zur Steilküste“ im Ortsteil Elmenhorst

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Runze	Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Kelljungfer
Runze	Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer
Runze	Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer
Runze	Libellen	Leucorrhinia	Sibirische Winterlibelle (Erg Mai 09)
Runze	Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer
Runze	Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock
Runze	Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand
Runze	Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Runze	Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer
Runze	Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter
Runze	Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter
Runze	Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer
Runze	Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel (In Erg Mai 09 nicht mehr enthalten.)
Runze	Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai 09)
Presch	Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke
Presch	Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte
Presch	Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte
Presch	Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch
Presch	Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
Presch	Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch
Presch	Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch
Presch	Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch
Presch	Lurche	Triturus cristatus	Kammolch
Presch	Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter
Presch	Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte
Presch	Kriechtiere	Lacerta agilis	Zaunedeckse
Herrmann	Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal
Presch	Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Presch	Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Presch	Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Zur Steilküste“ im Ortsteil Elmenhorst

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Presch	Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr
Presch	Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Presch	Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Presch	Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Presch	Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Presch	Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Presch	Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifelfledermaus
Zschelle	Landsäuger	Castor fiber	Biber
Zschelle	Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter
Zschelle	Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus

Unter Berücksichtigung der Lage im dörflichen Siedlungsraum und der vorhandenen Biotopstrukturen, es handelt sich überwiegend im Brachflächen im Dorfgebiet, kann das Vorkommen von

- I Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL,
 - II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
 - III wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten
- ausgeschlossen werden.

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, Arten wie Amsel, Blaumeise, Bachstelze, Hausrotschwanz und Kohlmeise vorkommen oder brüten.

Der aktuelle Zustand der ehemals bebauten Fläche ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abb.: Auszug Luftbild [www.umweltkarten.mv-regierung.de]

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Behandelt 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.**

Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt und lediglich als Teilhabitat der Brutvögel anzusehen, da das Gesamthabitat auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Dem Plangebiet ähnliche Biotopstrukturen befinden sich östlich und westlich des Plangebietes. Die potentiell vorkommenden Arten sind ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störeffindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Brutplätze können sich im Bereich der Brachfläche befinden. Jedoch wird der Nutzungsdruck (durch den benachbarten Spielplatz) und Prädatorendruck (Hunde und Katzen) als hoch

eingeschätzt, so dass die potentielle Bedeutung als Brutplatz gering eingeschätzt wird.

Um die potentiell vorkommenden Arten beim Brüten oder bei der Aufzucht nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind Baufeldfreimachungen (Entfernungen von Vegetationsbeständen und Gehölzen) nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sofern Kartierungen für die jeweiligen Grundstücksteile vorliegen, die eine andere Vorgehensweise zulassen, kann von dieser Forderung abgewichen werden.

Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst.

- **§ 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 Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

Zusammenfassung

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

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

Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Verlust der unbebauten Fläche, als Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotop des Siedlungsraumes vorhanden, welche

auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. 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.

12. Immissionsschutz

12.1 Schallimmissionen

Störende Lärmimmissionen, die durch motorisierten Straßenverkehr innerhalb von Elmenhorst verursacht werden, können nur entlang der Kreisstraße K12 im südlichen Bereich des Gebietes entstehen.

Für das Plangebiet wurde eine Prognose des Verkehrslärms vorgenommen. Diese Prognose des Verkehrslärms wurde durch das Planungsbüro Mahnel auf der Grundlage einer Verkehrsuntersuchung, die durch das IBS, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, im Jahr 2000 aufgestellt, erarbeitet. Zunächst ist davon ausgegangen worden, dass die ursprüngliche Prognose des Verkehrsaufkommens und die Auswirkungen dazu nachrichtlich übernommen werden können. Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurde eine Überarbeitung der Prognose unter Berücksichtigung von Zählergebnissen aus dem Jahr 2010 durchgeführt. Nach den vom Landkreis Nordwestmecklenburg übermittelten Zählergebnissen aus dem Jahr 2010 beträgt das Verkehrsaufkommen auf der K 12 als Mittelwert von 1 Werktag, 1 Sonntag und einem Ferientag:

130 PKW und 6 LKW in den Zeiten von 15-18 Uhr bzw. 16-19 Uhr
(jeweils 3 Zählstunden).

Auf der sicheren Seite liegend werden die 3 – Stunden – Zählwerte mit den Faktoren 5 für Pkw und 6 für Lkw auf den DTV-Wert hochgerechnet. Zuzüglich eines Aufschlages von 25 % für die Steigerungen des Verkehrsaufkommens in den kommenden Jahren erhält man ein tägliches Verkehrsaufkommen von DTV = 858 Kfz/24 Std. mit einem Lkw-Anteil von $p = 5,25 \%$, somit rund 6 %. Bei den weiteren Berechnungen wird dieser Lkw-Anteil tags und nachts angesetzt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K 12 beträgt innerhalb der Ortslage von Elmenhorst, in der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet, 50 km/h.

Die Straßenoberfläche weist einen Gussasphaltbelag auf.

Berechnung nach RLS-90 mit dem Verfahren „lange, gerade Straße“ ergeben folgende Beurteilungspegel im Plangebiet:

- südliche Baugrenze WA 1: 55 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts.

Weitere Überprüfungen sind nicht erforderlich, weil für die anderen Baugebiete ein größerer Abstand als für die südliche Baugrenze des WA 1-Gebietes vorhanden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 18 weist allgemeine Wohngebiete (WA) aus. Die für die städtebauliche Planung anzuwendenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 betragen für Verkehrslärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass tags der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Nachts treten geringfügige Überschreitungen an den südlichsten Baugrenzen bis 2 dB(A) auf. Diese Immissionssituation erfordert weder aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzanlagen) noch passive Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung von Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile der Wohngebäude).

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Grundlagen für die Prognose des Verkehrslärms der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst für das Bebauungsplangebiet überprüft. Für das Plangebiet wurden auf der Grundlage von Zählungen, die durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zur Verfügung gestellt wurden, die Auswirkungen erneut berechnet. Unter Berücksichtigung der konkreten Eingangsdaten aus dem Jahr 2010 ergeben sich gleichwertige Berechnungsergebnisse wie für eine ursprüngliche Prognose. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ergeben sich somit nachweislich nicht; Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm müssen nicht getroffen werden.

12.2 Geruchsimmisionen

Da das Plangebiet im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, ist mit einer eventuellen Geruchsbelästigung, z.B. durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen. Durch den nördlich vorhandenen Gehölzbestand erfolgt eine Abminderung möglicher Belästigungen. In dieser landwirtschaftlich geprägten Region muss die zeitweise Belästigung durch das Ausbringen von Gülle hingenommen werden.

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung ist folgende Anlage bekannt, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurde:

- Gut Bothmer Elmenhorst-Scheibler KG (Anlage zum Halten von Schweinen)

Aufgrund der Entfernung des Gebietes zur genannten Anlage wird davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen durch Gerüche nicht zu erwarten sind.

13. Bodenschutz / Abfall- und Kreislaufwirtschaft

13.1 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt 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, hat der Verursacher die entsprechende 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 keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

13.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes kein Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale betroffen.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

14.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Durch die untere Abfallbehörde wurde mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Mit dieser Auskunft wird jedoch keine Gewähr über die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin 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.

14.4 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass 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 des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.


14.5 Gehölzschutz

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist einzuhalten.

15. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der
Gemeinde Kalkhorst wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung
am 08.02.2011.

Kalkhorst, den 07.04.2011


Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



16. 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
pbm.mahnel.gvm@t-online.de