

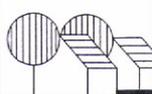
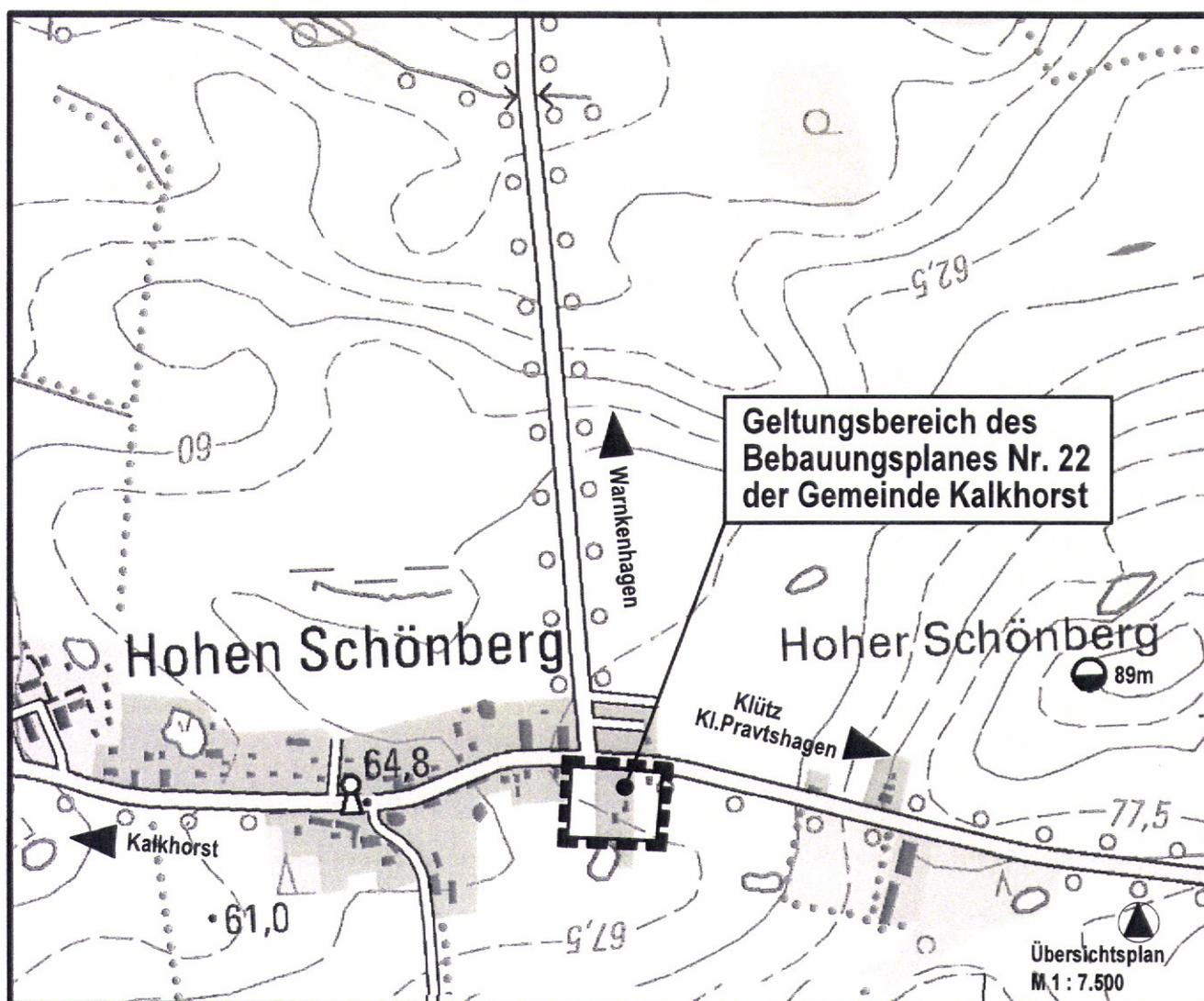
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DEN ORTSBEREICH HOHEN SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 10. März 2016

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsbereich Hohen Schönberg

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|-----------|
| Teil 1 | 5 |
| Städtebaulicher Teil | |
| 1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde | 5 |
| 2. Allgemeines | 5 |
| 2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 5 |
| 2.2. Kartengrundlage | 5 |
| 2.3. Bestandteile des Bebauungsplanes | 5 |
| 2.4. Rechtsgrundlagen | 6 |
| 3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 7 |
| 4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 7 |
| 4.1. Landesraumentwicklungsprogramm | 7 |
| 4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm | 8 |
| 4.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern | 10 |
| 4.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg | 11 |
| 4.5. Schutzgebiete und -objekte | 11 |
| 4.6. Flächennutzungsplan | 12 |
| 4.7. Landschaftsplan | 13 |
| 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme | 13 |
| 5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 13 |
| 5.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand | 13 |
| 6. Planungsziele | 14 |
| 7. Inhalt des Bebauungsplanes | 15 |
| 7.1. Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 7.2. Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 17 |
| 7.4. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze | 18 |
| 7.5. Nebenanlagen | 19 |
| 7.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 19 |
| 7.7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 19 |
| 7.8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten | 20 |
| 8. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 20 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 8.1. | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 20 |
| 8.2. | Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 20 |
| 9. | Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 21 |
| 10. | Immissionsschutz | 22 |
| 11. | Klimaschutz | 22 |
| 12. | Verkehrliche Erschließung | 23 |
| 13. | Ver- und Entsorgung | 23 |
| 13.1. | Wasserversorgung | 23 |
| 13.2. | Abwasserbeseitigung | 24 |
| 13.3. | Oberflächenwasserbeseitigung | 24 |
| 13.4. | Brandschutz/ Löschwasser | 24 |
| 13.5. | Energieversorgung | 25 |
| 13.6. | Telekommunikation | 25 |
| 13.7. | Abfallentsorgung | 25 |
| 14. | Flächenbilanz | 25 |
| 15. | Auswirkungen der Planung | 26 |
| 16. | Nachrichtliche Übernahmen | 26 |
| 16.1. | Kulturdenkmale/ Bodendenkmale | 26 |
| 17. | Hinweise | 27 |
| 17.1. | Abfall- und Kreislaufwirtschaft | 27 |
| 17.2. | Bodenschutz | 27 |
| 17.3. | Munitionsfunde | 27 |
| 17.4. | Artenschutzrechtliche Belange | 28 |
| 17.5. | Hinweise zu Versorgungsleitungen | 28 |
| 17.6. | Gewässerschutz | 28 |
| 17.7. | Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes | 28 |
| TEIL 2 | Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht | 29 |
| 1. | Anlass und Aufgabenstellung | 29 |
| 2. | Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | 29 |
| 3. | Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne | 29 |
| 4. | Schutzgebiete und Schutzobjekte | 30 |
| 5. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 33 |
| 5.1. | Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik | 33 |
| 5.1.1. | Bewertungsmethodik | 33 |
| 5.1.2. | Vorbelastungen | 34 |
| 5.2. | Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange | 35 |
| 5.3. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 42 |

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 5.3.1. | Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen | 42 |
| 5.3.2. | Kurzdarstellung der relevanten Verbote | 42 |
| 5.3.3. | Relevanzprüfung | 43 |
| 5.3.4. | Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens | 47 |
| 5.3.5. | Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 48 |
| 5.4. | Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung | 48 |
| 5.4.1. | Gesetzliche Grundlagen | 48 |
| 5.4.2. | Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen | 49 |
| 5.4.3. | Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung | 54 |
| 5.4.4. | Gesamtbilanzierung | 58 |
| 5.5. | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für Eingriffe in den Baumbestand | 59 |
| 5.6. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt | 62 |
| 5.7. | Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen | 65 |
| 5.8. | Anhang | 67 |
| 6. | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 68 |
| 7. | Prognose anderer Planungsmöglichkeiten | 68 |
| 8. | Zusätzliche Angaben | 68 |
| 8.1. | Hinweise auf Kenntnislücken | 68 |
| 8.2. | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen | 68 |
| 9. | Zusammenfassung | 69 |
| TEIL 3 | Ausfertigung | 70 |
| 1. | Beschluss über die Begründung | 70 |
| 2. | Arbeitsvermerke | 70 |

| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|-------|
| Abbildung 1: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg | 8 |
| Abbildung 2: Schutzgebiete und -objekte in der Umgebung des Plangebietes | 12 |
| Abbildung 3: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst | 12 |
| Abbildung 4: städtebaulicher und naturräumlicher Bestand | 14 |
| Abbildung 5: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Lenorenwald" (blau) | 30 |
| Abbildung 6: Ausdehnung des LSG "Lenorenwald" (grün) | 31 |
| Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V | 32 |
| Abbildung 8: Darstellung des von der Rodung betroffenen Baumes (Süß-Kirsche Baumnummer 1), von einer Rodung voraussichtlich betroffene Bäume (Linden Baumnummern 2 bis 4). | 60 |
| Abbildung 9: externe Kompensationsmaßnahmen (KM 1 und KM 2) | 63 |
| Abbildung 10: Karte 1: Naturräumlicher Bestand | 67 |

| TABELLENVERZEICHNIS | SEITE |
|---|-------|
| Tabelle 1: Flächenverteilung | 26 |
| Tabelle 2: Potentialanalyse der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL | 43 |
| Tabelle 3: Naturschutzfachliche Wertstufen | 51 |
| Tabelle 4: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope | 52 |
| Tabelle 5: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet | 54 |
| Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung | 57 |
| Tabelle 7: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust | 58 |
| Tabelle 8: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs | 58 |
| Tabelle 9: Zusammenfassung Eingriff Baumbestand | 61 |
| Tabelle 10: Externe Kompensationsmaßnahmen | 62 |
| Tabelle 11: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs | 66 |

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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. In der Gemeinde leben 1.7632 Einwohner (Stand: 31.12.2014). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

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

Die Gemeinde Kalkhorst möchte die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um neben der Landwirtschaft und dem Fremdenverkehr auch die Wohnfunktion im Ortsteil Hohen Schönberg zu stabilisieren und dem Wohnen dienende Funktionen zu entwickeln. Die landschaftlichen Vorzüge des Gebietes sollen bewahrt bleiben.

2. Allgemeines

2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Hohen Schönberg und hat eine Größe von ca. 0,82 ha.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die L01 von Hohen Schönberg nach Klein Pravtshagen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch bebaute Bereiche der Ortslage Hohen Schönberg.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hohen Schönberg, gelegen in der Flur 2 und umfasst Teilflächen der Flurstücke 79, 80 und 81/2.

2.2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 diente eine ALK mit Stand von Dezember 2013, die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

Als Kartengrundlage für den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom Juni 2015 mit der Bezugshöhe HN 76, die durch das Vermessungsbüro ÖbIV Lothar Bauer-Kerstin Siwek, Kanalstr. 20, 23970 Wismar erstellt wurde.

2.3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:000 mit der Zeichenerklärung und

- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

2.4. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsbereich Hohen Schönberg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V-S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S.1724).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes M-V zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).
- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Kalkhorst wurde ein Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung am östlichen Ortseingangsbereich der Ortslage Hohen Schönberg eingereicht. Die Gemeinde Kalkhorst hat private Belange nunmehr zum Anlass genommen, um gemeindliche und städtebauliche Belange und Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Das Planungsziel besteht in der Bebauungsverdichtung und baulichen Ergänzung der vorhandenen Bebauung südlich der L01. Das vorhandene derzeit ungenutzte ehemalige Feuerwehrgebäude soll in das Bebauungskonzept mit einbezogen werden und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel, die vorhandene Wohnnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke zu ergänzen und die Wohnfunktion in der Gemeinde durch diese Nutzungen zu stärken.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm

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

- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Mittelbereich Grevesmühlen im Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum.
- Das Gemeindegebiet zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Für das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 ist im LEP ein Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm

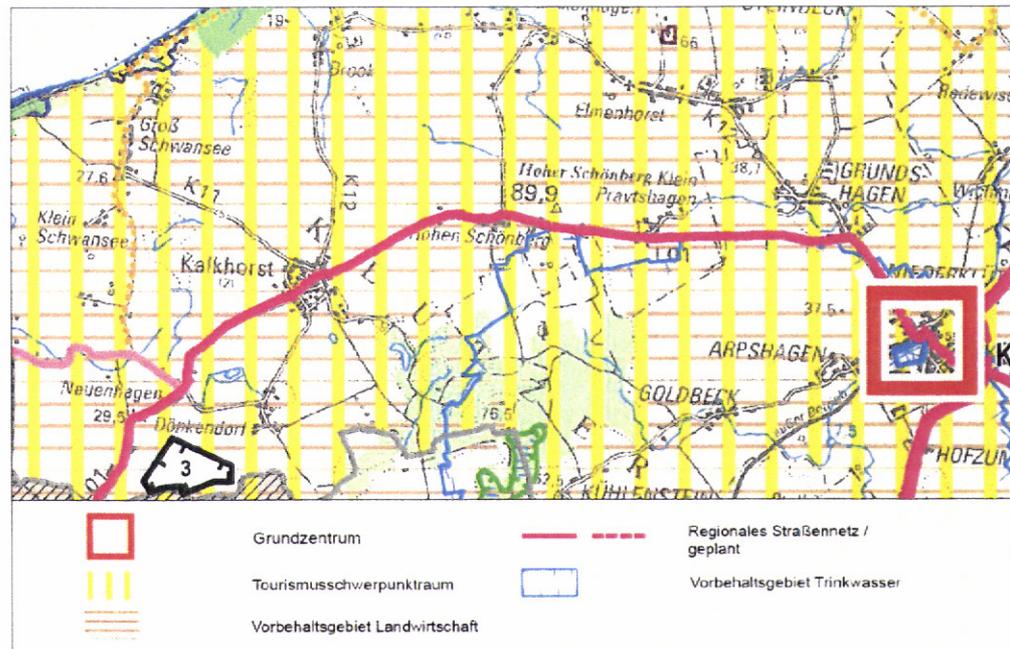


Abbildung 1: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg (Quelle: RREP WM, 2011, mit eigener Bearbeitung)

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Kalkhorst werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 untersetzt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

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

- In der Gemeinde, insbesondere durch die Ortslage Groß Schwansee und entlang der Küste, führt das regional bedeutsame Radroutennetz.
- Hinsichtlich vorhandener Infrastruktur ist die L01 als Trasse des regionalen Straßennetzes festgelegt.
- Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 schließt sich ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser an.

Gemäß dem RREP WM 4.1 Siedlungsstruktur werden folgende Aussagen getroffen:

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

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

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

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

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

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

Die Belange der Siedlungsstruktur werden mit dieser Planung berücksichtigt. Die raumordnerischen Hinweise entsprechen der beabsichtigten Entwicklung im Ortsteil Hohen Schönberg. Es wird ausgeführt, dass der Ortsbereich Hohen Schönberg für die Gemeinde Kalkhorst aufgrund der Nähe zur Ostsee eine günstige territoriale Lage besitzt, neben der Landwirtschaft und dem Fremdenverkehr die Wohnfunktion zu entwickeln.

Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 maßgeblich Wohnbauflächen dargestellt, lediglich im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein untergeordneter Teilbereich der nicht bebaut werden soll, als Landwirtschaftsraum nach RREP 3.1.4 (1) festgelegt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den landesplanerischen Hinweisen beachtet. Die Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die raumordnerische Bewertung vom 13.01.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben dem Programmsatz 4.2. (1) RREP WM Rechnung trägt. Der Planung der Gemeinde Kalkhorst stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.

4.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) werden in den Planungskarten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang und aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des GLP M-V keine konkreten Aussagen getroffen. Die nachfolgenden Darstellungen betreffen das Plangebiet und dessen Umfeld.

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia):
 - regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete rastender Wasservogelarten verschiedener Klassen, bevorzugt auf Agrarflächen, mittlere bis hohe Bewertung der Rastgebietsfunktion
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib):
 - Wald als strukturelles Merkmal der Bewertung des Lebensraumpotentials, sehr hohe Bewertung
- Bodenpotential (Karte II):
 - Lehme / Tieflehme als Funktionsbereich, grundwasserbestimmt / staunass, > 40% hydromorph
 - Endmoräne als morphogenetische Struktur
 - hohe bis sehr hohe Bewertung des Bodenpotentials
- Wasserpotential (Karte III):
 - 10 - 15% Grundwasserneubildung, mittlere Bedeutung
 - > 1.000 ≤ 10.000m³/d nutzbares Grundwasserdargebot
- Landschaftsbildpotential (Karte IV):
 - Aussichtspunkt als wertvolles Landschaftsbildelement
 - Wald / Forst / Feldgehölz als wertvolles Landschaftsbildelement
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V):
 - Bereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung mit Rastplatzfunktionen für Vögel (nördlich des Bebauungsplanes)
 - Sicherung landschaftlicher Freiräume hoher und sehr hoher Bedeutung
 - Erhalt struktureicher Wälder, an die naturschutzfachlichen Erfordernisse angepasste Bewirtschaftung
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI):

- Bereich mit guter Eignung für das Natur- und Landschaftserleben
- Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen; Teilgebiet ohne menschliche Störeinkwirkung
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII):
 - Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorranggebiete), südlich des Bebauungsplanes
 - Bereich mit besonderer Bedeutung (Biotopverbund, Freiraumstruktur, Küstengewässer - Vorschlag für Vorbehaltsgebiete), nördlich des Bebauungsplanes
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII):
 - Endmoräne als terrestrischer Naturraum

4.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 auf den Planungskarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM) ist möglich. Für den konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Aussagen in den Planungskarten des GLRP WM getroffen. Auf die Wiedergabe von Aussagen für das Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 22 wird an dieser Stelle verzichtet. Konkrete Schutzgebiete und -objekte im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 22 werden unter dem Gliederungspunkt 4.5 betrachtet.

4.5. Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 sind weder internationale noch nationale Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden. Internationale Schutzgebiete, also FFH- oder SPA-Gebiete sind auch in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Als nationales Schutzgebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 an. Im weiteren Planverfahren haben sich bisher keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Lenorenwald“ ergeben.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop (Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Kopfbaum; Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation). Es wird davon ausgegangen, dass das gesetzlich geschützte Gewässerbiotop durch die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht beeinträchtigt wird.

Im Plangeltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume. Diese werden als solche gekennzeichnet und zum Erhalt festgesetzt.

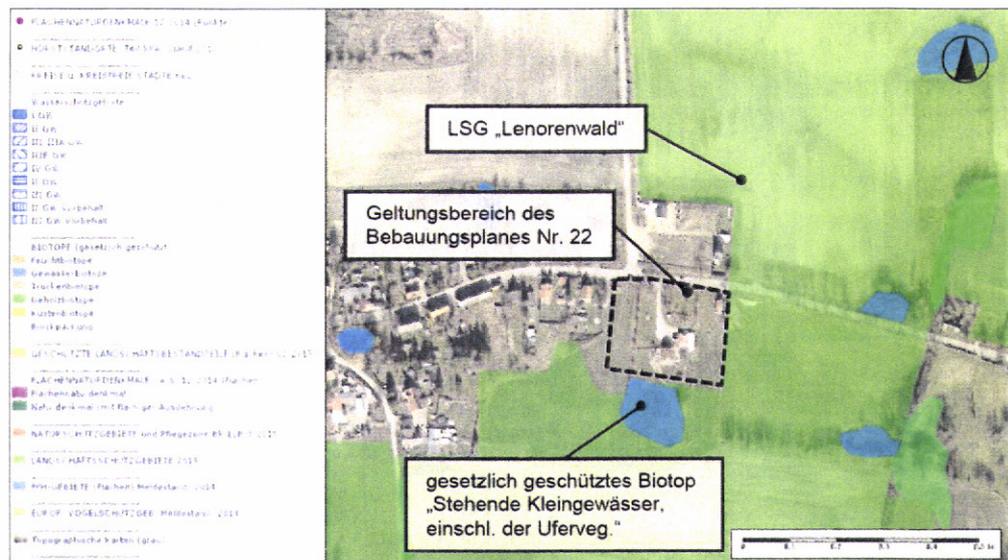


Abbildung 2: Schutzgebiete und -objekte in der Umgebung des Plangebietes
(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, 2015, mit eigener Bearbeitung)

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht vorhanden.

4.6. Flächennutzungsplan

Die ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst sind 2004 zu der Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt. Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst hat 5 wirksame Änderungen erfahren.

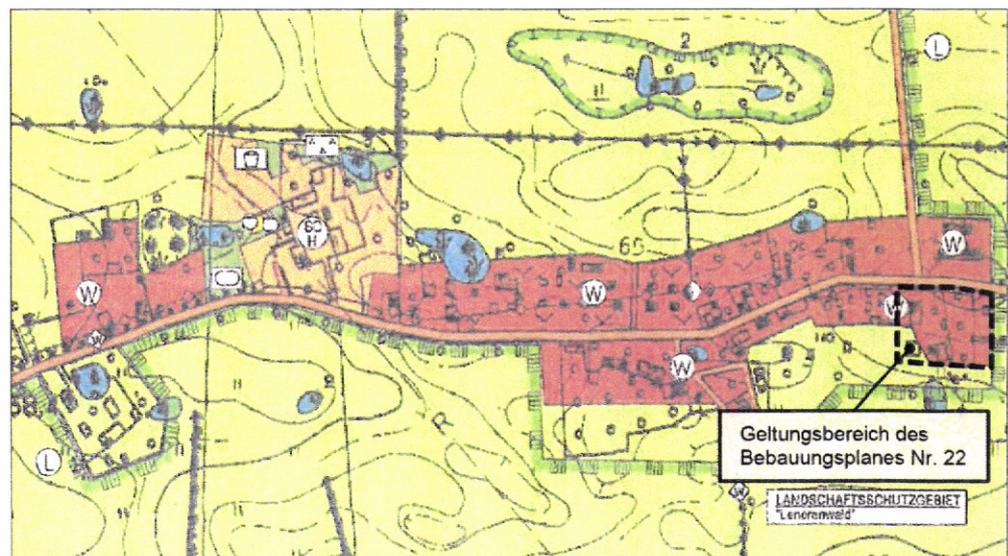


Abbildung 3: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 sind im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst maßgeblich Wohnbauflächen dargestellt. Der südwestlichste Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches. Dieser Bereich ist nicht für eine Bebauung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und es wird hingenommen, dass für einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes im Teilflächennutzungsplan Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Die Einbeziehung dieser untergeordneten Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird sowohl vom Amt für Raumordnung und Landesplanung als auch vom Landkreis Nordwestmecklenburg als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde beachtet.

4.7. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kalkhorst liegt mit dem Planungsstand Entwurf vor.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über die rechtskräftige Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hohen Schönberg. Die Satzung ist seit dem 13.10.2000 rechtswirksam. Die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 betrachteten Flächen wurden jedoch von der Genehmigung ausgenommen. Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hohen Schönberg.

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Ausgangssituation des an die Ortslage angrenzenden bebauten Grundstückes im Außenbereich besteht aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde ein Planungserfordernis. Dieses erfüllt die Gemeinde aufgrund der Antragstellung des Vorhabenträgers. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 0,82 ha und kann gut in den Siedlungsbereich eingebunden werden. Die Flächen sind teilweise bebaut. Die Nachnutzung des derzeit leerstehenden ehemaligen Feuerwehrgebäudes ist Planungsziel der Gemeinde. Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Entwicklung der Fläche.

5.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich in direkter östlicher Angrenzung an die vorhandene dorftypische Bebauung des Ortsteils Hohen Schönberg südlich der Kalkhorster Straße. Gegenüber dem Plangebiet nördlich der Kalkhorster Straße befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde. Hier ist derzeit nur eine Doppelhaushälfte realisiert.

Das Plangebiet wird über die Straße L01 erschlossen. Somit ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Eine Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Versorgungssysteme des Zweckverbandes Grevesmühlen für Trinkwasser und Abwasser ist möglich.



Abbildung 4: städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, 2015, mit eigener Bearbeitung)

Südlich und östlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In direkter südlicher Angrenzung an das Plangebiet befindet sich ein geschütztes Kleingewässer.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume an der Zufahrt zum Hauptgebäude sowie zwei nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützte Einzelbäume am Giebel des leerstehenden ehemaligen Feuerwehrgebäudes und im Baufeld Nr. 3. Am westlichen Rand des Flurstückes 80 verläuft von Nord nach Süd eine Hecke mit vereinzelt Bäumen. Hierbei handelt es sich nicht um eine geschützte Hecke, sondern um eine vorhandene Siedlungshecke.

6. Planungsziele

Das Planungsziel der Gemeinde besteht in der Bebauungsverdichtung und baulichen Ergänzung der vorhandenen Bebauung in östlicher Angrenzung an die bebaute Ortslage und südlich der Kalkhorster Straße (L01). Das vorhandene derzeit ungenutzte ehemalige Feuerwehrgebäude soll in das Bebauungskonzept mit einbezogen werden und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel, die vorhandene Wohnnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke zu ergänzen und die Wohnfunktion in der Gemeinde durch diese Nutzungen zu stärken.

Das Nutzungskonzept sieht für den Plangeltungsbereich eine verträgliche und harmonische Mischung verschiedener Nutzungen - Wohnen, Kunstgewerbe

und Therapie - vor. Entsprechend dem Nutzungskonzept könnte das derzeit leerstehende Feuerwehrgebäude für kunstgewerbliche Zwecke (z.B. Galerie und Werkstatt) genutzt werden. Weiterhin können Außenflächen für die Präsentation der Kunstgegenstände berücksichtigt werden.

Das Baufeld Nr. 3 soll neben der vorhandenen Wohnnutzung für Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. therapeutische Einrichtung) vorbereitet werden. In diesem Bereich soll ein eingeschossiger Anbau mit begrüntem Flachdach erfolgen. In Verbindung mit der besonderen therapeutischen Nutzung dieses Anbaues soll sich auch die äußere Erscheinung von dem bereits vorhandenen Wohngebäude absetzen. Dies erfordert, dass einige Festsetzungen getroffen werden, die von der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Ortsteilen der Gemeinde abweichen. Maßgeblich sind dies Festsetzungen zu Dachformen, Dacheindeckungen und Fassaden.

Im Bereich des Baufeldes Nr. 2 ist eine von Nord nach Süd verlaufende Hecke mit einzelnen Bäumen entlang der Grenze des Flurstückes 80 vorhanden. Konzeptionell ist beabsichtigt, diese Hecke zu erhalten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der an das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur sowie dem Nutzungskonzept für die Entwicklung des Standortes wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen entsprechend dem Nutzungskonzept des Standortes als eine allgemein zulässige Nutzungsart festgesetzt werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren der öffentliche Gesundheitsdienst des Landkreises Nordwestmecklenburg bei besonderen Anforderungen an das Bauvorhaben im Hinblick auf den Gesundheitsschutz ohnehin zu beteiligen ist.

Darüber hinaus sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- auch ausnahmsweise zulässig.

Es wären Beherbergungsbetten für Gäste der therapeutischen Einrichtung im Plangebiet möglich. Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes.

Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen, auch der Umgebungsbebauung und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die flächenintensiven Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit den Baufeldern Nr. 1 bis Nr. 3 durch die Festsetzung

- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ,
 - der max. zulässigen Traufhöhe,
 - der max. zulässigen Firsthöhe,
 - der max. zulässigen Oberkante der Gebäude,
- bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für das Plangebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß. Es soll eine lockere Bebauung innerhalb der Baufelder erfolgen. Dies entspricht den Ausnutzungskennziffern der westlich angrenzenden Grundstücke innerhalb der Ortslage. Eine städtebauliche Betonung des Orteingangs kann in Verbindung mit der Anordnung der Baufelder und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 gut erreicht werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für die genannten Gebäude und Anlagen ist städtebaulich gewollt, jedoch bleiben die Ausnutzungskennziffern

innerhalb des Plangebietes unter den maximal möglichen Ausnutzungskennziffern eines allgemeinen Wohngebiets zurück. Die Festsetzung erfolgt zur städtebaulichen Aufwertung der Ortseingangssituation des Ortsteils Hohen Schönberg. Die Einbindung des Plangebietes in die Ortslage und in die Landschaft wird gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wurden die unteren und oberen Bezugspunkte definiert.

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über HN 76 in dem jeweiligen Baufeld.

Die getroffenen Festsetzungen zu den oberen Bezugspunkten orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und gewährleisten eine Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation unter Beachtung des Nutzungskonzeptes der Bauherren.

Die Höhenfestsetzungen wurden zur Begrenzung der Baukörper vorgenommen. Bei Gebäuden mit Flachdächern erfolgt dies in der Regel durch die maximal zulässige Gebäudehöhe. Bei geneigten Dächern werden stattdessen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzung, dass auch Flachdächer im Baufeld Nr. 3 zulässig sind, wurde neben den Trauf- und Firsthöhen auch die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert und festgesetzt. Die Nutzungsschablone wird um die Dachform bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ergänzt. Somit wird sichergestellt, dass die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe nur für Flach- und Pultdächer gilt.

Mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Schutzgebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst, somit sind die Belange der Bundeswehr betroffen. Die Gemeinde wird bei einer Änderung der Höhenfestsetzung das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut beteiligen.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgte eine Nummerierung, die in der Planzeichnung im Zusammenhang mit dem Planzeichen Baugrenze dargestellt wurde. Es handelt sich um die Kennzeichnung/ Nummerierung der überbaubaren Flächen/ Baufelder für die bessere Lesbarkeit der Planunterlagen.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist die Anordnung der Baufelder entsprechend eines ortsbildtypischen Dreiseitenhofes, der am Ortseingang des Ortsteils Hohen Schönberg aus östlicher Richtung zur Aufwertung des Ortsbildes und der Ortseingangssituation beitragen kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass ein ortstypischer Dreiseitenhof realisiert werden kann und die Blickbeziehung zur Straße offen gehalten wird.

Die Anordnung der Baufelder Nr. 1 bis 3 lässt grundsätzlich das städtebauliche Ziel auch bei einer Überlappung der Baufelder Nr. 1 und Nr. 3 von einem Viertel des Baufeldes Nr. 3 erkennen. Es ist eine geräumige Hofstruktur erkennbar. Der Hof wird an drei Seiten durch die Baufelder begrenzt und die Öffnung des Hofes erfolgt zur Straße. Es entsteht eine Hofanlage mit Öffnung zur Straße und keine Riegelwirkung der Gebäude zur Straße. Bei der Anordnung der Gebäude ist durchaus Spielraum vorhanden, die Grundzüge eines Dreiseitenhofes werden durch die Anordnung der Baufelder und der rechteckigen Hofgestaltung beibehalten. Die Gemeinde hält an den städtebaulichen Zielsetzungen der Anordnung der Baufelder fest und sieht ihre Zielsetzungen am Ortseingang des Ortsteils Hohen Schönberg mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Innerhalb des Baufeldes Nr. 1 ist eine von Nord nach Süd verlaufende Hecke mit einzelnen Bäumen vorhanden. Die vorhandene Hecke ist eine Hecke, die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zum Erhalt festgesetzt wird. Somit ist es dem Bauherren selbst überlassen, ob er innerhalb des geplanten Baufensters durch die Anordnung der Baukörper den Erhalt der vorhandenen Grünstruktur ermöglicht. Alternativ ist auch die Rodung von Gehölzen zulässig. Hierbei handelt es sich nicht um geschützte Gehölze. Inwiefern der Erhalt von Gehölzen mit der geplanten Bebauung in Übereinstimmung gebracht werden kann, obliegt dem Bauherren selbst. Der Erhalt der Grünstrukturen erfolgt nicht aus städtebaulichen Gründen.

Entsprechend dem Nutzungskonzept ist im gesamten Plangeltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen das Aufstellen von Skulpturen und Gartenkunst zulässig.

7.4. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baufelder innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausreichend groß bemessen Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb dieser zu realisieren. Die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht ausgeschlossen und im Rahmen der Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Hierbei gilt die Einschränkung, dass zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume offene Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Bäume zulässig sind.

Darüber hinaus entsprechen die getroffenen Regelungen den Zielsetzungen der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Ortsteilen der Gemeinde, die auf die Freihaltung der Vorgartenbereiche in den Ortsteilen abstellt.

**7.5. Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Schwimmbecken als Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 60 m² innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Gemeinde möchte mit dieser Festsetzung klarstellen, dass Schwimmbecken als Nebenanlagen im Plangebiet innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies entspricht dem Nutzungskonzept für den Plangeltungsbereich. Das Schwimmbecken soll zu Therapiezwecken dienen.

Weitere Regelungen sieht die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen nicht als erforderlich an. Die Baufelder sind ausreichend groß bemessen um Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisieren zu können. Im Übrigen gelten dann die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zur die Genehmigungsmöglichkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierbei gilt die Einschränkung, dass zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume Nebenanlagen nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Bäume zulässig sind.

**7.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 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 Nutzungsdichte entspricht der Umgebungsbebauung und des Nutzungskonzeptes. Eine größere Nutzungsdichte ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die ortstypischen Strukturen gilt es auch für eine Neubebauung zu bewahren.

**7.7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsfläche wird nicht gesondert festgesetzt, da es sich um eine Landesstraße handelt.

Um den Verkehrsfluss auf der Kalkhorster Straße zu beachten, werden konkrete Einfahrten in das Plangebiet festgesetzt. Dies entspricht den vorhandenen Anbindungen in der Kalkhorster Straße. Zusätzliche Anbindungen an die Kalkhorster Straße sind nicht erforderlich und nicht notwendig, um das Grundstück entsprechend zu nutzen.

Die bereits vorhandene und zur Erschließung der Baugrundstücke genutzte Zufahrt befindet sich im Wurzelschutzbereich der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Die Zufahrt unterliegt dem Bestandschutz und ist für die Anbindung der Grundstücke an die Kalkhorster Straße zu nutzen. Bei zusätzlichen Ausbaumaßnahmen sind Beschädigungen zu vermeiden.

**7.8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Am westlichen Plangebietsrand wurde für die Nutz- und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Die Erreichbarkeit dieser Flächen ist somit gewährleistet.

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden.

Die Gemeinde ist nicht Grundstückseigentümer der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Plangebiet, so dass die Hinweise zum Umgang mit den Flächen durch den Grundstückseigentümer zu beachten sind.

8. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**8.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes werden durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Zur Kompensation der Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes Teilflächen des Flurstücks 80 der Flur 2 der Gemarkung Hohen Schönberg sowie des westlichen Bereiches des Flurstücks 81/2 der Flur 2 der Gemarkung Hohen Schönberg gesichert. Hier sind die Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen (auf beiden Flurstücken), sowie die Anlage einer extensiven Wiese (nur auf Flurstück 81/2) vorgesehen.

**8.2. Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Arten zu ersetzen.

An der nördlichen Baugrenze des Baufeldes 2 befindet sich ein nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Kalkhorst geschützter Baum. Der Baum hat sich im Wirkungsbereich bzw. neben dem bestehenden Gebäude entwickelt. Bei einer Nachnutzung des leerstehenden Feuerwehrgebäudes soll der Baum ebenso erhalten werden. Sollte sich herausstellen, dass aufgrund von Nutzungskonflikten der Erhalt des Baumes nicht möglich ist, dann wäre im Rahmen einer Ausnahmeregelung ein Fällantrag an die Gemeinde Kalkhorst zu stellen.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Die Gemeinde Kalkhorst hat für die jeweiligen Ortsteile einheitliche Festsetzungen zur Ortsgestaltung getroffen. Die Bewahrung des Ortsbildes in den jeweiligen Ortsteilen ist Ziel der Gemeinde Kalkhorst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 werden von der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Ortsteilen der Gemeinde abweichende Festsetzungen getroffen. Unter Berücksichtigung der Satzung der Gemeinde zur Ortsgestaltung werden jedoch die maßgeblichen Inhalte der Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten, Außenwänden, Außenwandöffnungen, Einfriedungen, Grundstücksfreiflächen und Bußgeldern gemäß der Vorgabe der Satzung übernommen. Eine Anpassung an die Bedingungen des Standortes erfolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 sind somit nur die getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen maßgebend.

Es werden Festsetzungen zu Dächern, Dachaufbauten, Außenwänden, Außenwandöffnungen, Einfriedungen, Grundstücksfreiflächen und Bußgeldern getroffen.

Die Abweichungen zu den Festlegungen der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Ortsteilen der Gemeinde betreffen insbesondere die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im Baufeld Nr. 3 des Bebauungsplanes.

Entsprechend dem Nutzungskonzept soll ein modernes Therapiegebäude im Baufeld Nr. 3 errichtet werden. Zur Realisierung des modernen Therapiegebäudes sollen Flachdächer als Dachform zugelassen werden. Das Baufeld Nr. 3 befindet sich im zurückliegenden Teil des Grundstücks ca. 55,00 m von der Kalkhorster Straße entfernt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die Realisierung des Therapiegebäudes ohnehin nur im rückwärtigen Grundstücksteil des Baufeldes Nr. 3 möglich. Weiterhin wurde festgesetzt, dass für Gebäude mit Flachdach die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände nicht gelten. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, Fassaden mit einem hohen Glasanteil der insbesondere nach Süden ausgerichtet werden soll, zuzulassen.

Aufgrund der Lage des Baufeldes Nr. 3 ist eine Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst städtebaulich vertretbar ist.

Darüber hinaus wurden keine Regelungen zu den Grundstücksfreiflächen in Bezug auf die Vorgartenbereiche getroffen, da Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im gesamten Plangebiet soll die Möglichkeit bestehen, auf den Grundstücksfreiflächen Elemente der Gartenkunst und Skulpturen aufstellen zu können.

Im Baufeld Nr. 2 ist der Erhalt des ehemaligen Feuerwehrgebäudes städtebauliches Ziel der Gemeinde. Ergänzende Baukörper sind Ziel des Nutzungskonzeptes. Mögliche Abweichungen von den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für ein Atelier oder eine Galerie sollten im

Rahmen von Befreiungsanträgen bezogen auf den konkreten Einzelfall erfolgen.

10. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Plangebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Im Plangebiet befindet sich eine vorhandene Wohnnutzung und auch die Umgebungsbebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ergänzung der Bebauung soll durch Gebäude und Anlagen für nicht störende gewerbliche sowie gesundheitliche und soziale Nutzungen erfolgen.

Das Plangebiet selbst befindet sich an der Kalkhorster Straße (L01). Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen im Wohnungsbau an den Wärmeschutznachweis wird im Regelfall bei Standardbauweisen bereits der Lärmpegelbereich III erreicht, der bereits als passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm entlang der Kalkhorster Straße zu berücksichtigen ist. Im nachgelagerten Bauantragsverfahren wäre bei Erfordernis der konkrete Nachweis für die neu zu errichtenden Gebäude zu führen, sofern sich baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen nach DIN 4109 ergeben.

Die Außenwohnbereiche sollten nur auf den südlichen Gebäudeseiten angeordnet werden. Das ermöglicht die Ausnutzung des Gebäudes als aktiven Schallschutz. Einer zusätzlichen Festsetzung bedarf es aus Sicht der Gemeinde nicht, da sich die Kalkhorster Straße auf der Nordseite des Plangebietes befindet.

Die Gemeinde Kalkhorst geht davon aus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

11. Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers des Ortsteiles Hohen Schönberg und ist bereits teilweise bebaut. Die angrenzenden Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Mit der Realisierung der Bebauung im Plangebiet ist eine unbedeutende Veränderung des Kleinklimas in dem überplanten Bereich zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz

regenerativer Energien gibt. Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Die Baufelder sind überwiegend südorientiert, so dass die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien gegeben sind. Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

12. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kalkhorster Straße (L01) erschlossen. Diese führt in westlicher Richtung nach Kalkhorst und in östliche Richtung nach Klütz. Somit ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch den Grundstückseigentümer selbst.

13. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Geltungsbereiches wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung auch für das Plangebiet bereits gesichert ist. Im Aufstellungsverfahren wurden die Belange der Ver- und Entsorgung detailliert geprüft und beachtet. Sie sind nachfolgend dargestellt.

13.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG).

Der ZVG hat mitgeteilt, dass auf Antragstellung des Anschlussnehmers ein Trinkwasserhausanschluss hergestellt wird.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser durch den ZVG ist bereits vorhanden und kann auch weiterhin sichergestellt werden. Sollte eine andere Versorgung erfolgen, ist dies dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Wenn eine Nichttrinkwassernutzung angedacht ist, ist eine Systemtrennung zwischen Trink- und Nichttrinkwasser zwingend erforderlich.

13.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Städten und Gemeinden. Die Gemeinde Kalkhorst hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der ZVG das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind beim ZVG zu beantragen. Ein Grundstücksanschluss zur Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet besteht bereits. Die private Grundstücksentwässerungsanlage ist zu erweitern. Es gilt die Beitragssatzung des ZVG.

Für gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zustellen.

13.3. Oberflächenwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 27.09.2000. Die Satzung regelt die erlaubnisfreie Versickerung von unbelastetem und gering verschmutztem Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen I und II im Verbandsgebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Somit ist die Niederschlagswassersatzung des ZVG anzuwenden. Das im Plangebiet anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei zu versickern. Die erlaubnisfreie Versickerung ist satzungsrechtlich geregelt. Entsprechend ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vor Ort zu verwerten bzw. zu versickern. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen.

Eine vorhandene Regenwasserleitung des ZVG befindet sich im Baufeld Nr. 1 und ist grundbuchlich gesichert. Eine Festsetzung über ein Leitungsrecht erfolgt nicht, da die Grundstückseigentümer eine Umverlegung des vorhandenen Regenwasserkanals beabsichtigen, sofern eine Bebauung des Baufeldes Nr. 1 erfolgen soll. Der grundbuchlich gesicherte Leitungsbestand ist den Grundstückseigentümern bekannt und wird beachtet. Der freizuhaltende Schutzstreifen von 6,00 m wird aufgrund der grundbuchlichen Sicherung ebenso beachtet. Eine Überbauung mit betriebsfremden Bauwerken und eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen sind unzulässig. Ausnahmeregelungen hiervon sind schriftlich beim ZVG zu beantragen. Insofern erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht, sondern die bereits vorhandene grundbuchliche Sicherung der Leitung wird hier als ausreichend erachtet. Es bleibt dem Grundstückseigentümer somit freigestellt, eine Leitungsumverlegung oder Ausnahmeregelung zu beantragen und bei Genehmigung durch den ZVG zu realisieren.

13.4. Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu dimensionieren. Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Brandschutz stellt das DVGW Arbeitsblatt W 405 dar. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2

Stunden zu sichern. Die Gemeinde Kalkhorst ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung verantwortlich. In ausreichender Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Hydrant Nr. 572, der vertraglich zwischen der Gemeinde und dem ZVG zur Nutzung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken gebunden ist. Die Leistung des vorhandenen Hydranten wird mit $> 48 \text{ m}^3/\text{h}$ aber $< 96 \text{ m}^3/\text{h}$ durch den ZVG bekanntgegeben. Eine genaue Angabe ist nicht erfolgt und somit werden im Plangebiet Reetdächer ausgeschlossen. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

13.5. Energieversorgung

Die Gemeinde Kalkhorst wird durch Anlagen der E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Das Plangebiet wird bereits durch das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude mit elektrischer Energie versorgt. Die Anforderungen an Erweiterungen der Stromverteilungsanlagen und zur Vorbereitung von Maßnahmen sind im nachgelagerten Verfahren zu beachten und bei dem Versorgungsträger rechtzeitig zu beantragen. Die Anforderungen auf eine Erweiterung des Leitungsnetzes auf dem privaten Grundstück werden zwischen der E.DIS AG und dem Bauherren im nachgelagerten Verfahren entsprechend dem Bedarf geregelt. Rechtzeitig vor Baubeginn hat eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 038822 52 220 zu erfolgen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

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

13.6. Telekommunikation

Die Gemeinde Kalkhorst ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, dass der Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gewährleistet werden kann.

13.7. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der Kalkhorster Straße zur Entsorgung bereit zu stellen.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 beträgt ca. 0,82 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung (Tabelle1):

Tabelle 1: Flächenverteilung

| Flächennutzung | Flächengröße [m ²] |
|---|-----------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 8.180,2 |
| ▪ Baufeld Nr. 1 innerhalb der Baugrenze | 921,6 |
| ▪ Baufeld Nr. 2 innerhalb der Baugrenze | 336,8 |
| ▪ Baufeld Nr. 3 innerhalb der Baugrenze | 1.370,0 |
| Gesamtfläche des Plangebietes | 8.180,2 |

15. Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Arrondierung der Ortslage Hohen Schönberg mit dem Ziel eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die Verdichtung der vorhandenen Bebauung entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Flächen des Plangebietes sind bereits teilweise baulich genutzt und anthropogen vorbelastet. Die Nachnutzung des derzeit leerstehenden Feuerwehrgebäudes wird sich positiv auf die Orteingangssituation auswirken.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Im weiteren Planverfahren haben sich keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Leonorenwald“ sowie auf das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Gewässerbiotop ergeben.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Landwirte werden durch den Vorhabenträger rechtzeitig und schriftlich über die geplanten Maßnahmen informiert, um die entsprechenden Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen zu können.

Der Gemeinde Kalkhorst entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

16. Nachrichtliche Übernahmen

16.1. Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

17. Hinweise

17.1. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

17.2. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

17.3. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

17.4. Artenschutzrechtliche Belange

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

17.5. Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

17.6. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Dies gilt auch für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

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

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

17.7. Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes

Die Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes wurden in der Planzeichnung dargestellt. Sie befinden sich direkt an der Grenze des Plangeltungsbereiches. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder

herstellen zu lassen. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 möchte die Gemeinde Kalkhorst die Wohnfunktion in ihrer günstigen Lage an der Ostsee entwickeln. Die bestehende Nutzung soll dazu durch gesundheitliche bzw. soziale und nicht störende gewerbliche Nutzungen in Form von Therapie- und Kunstangeboten ergänzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Wohnfunktion hergestellt werden.

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

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 "Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Punkt 6 "Planungsziele" dargestellt.

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

Die Ortslage Hohen Schönberg der Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 22 befindet sich südlich der L01 von Hohen Schönberg nach Klein Pravtshagen und westlich der bebauten Bereiche der Ortslage Hohen Schönberg.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8180 m². Innerhalb der Baugrenzen liegen ca. 2628 m². Ausgleichsflächen werden außerhalb des Änderungsbereiches auf angrenzenden Flurstücken festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind