

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst (Teilflächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Kalkhorst)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeines zum Planungsstand der Gemeinde Kalkhorst und langfristiges Planungskonzept</u>	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	3
1.3 Städtebauliches Konzept	3
1.4 Bereiche der 2. Änderung	4
1.5 Plangrundlage	5
1.6 Rechtsgrundlagen	5
1.7 Bestandteile der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	6
1.8 Quellenverzeichnis	6
2. <u>Gründe für die Aufstellung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes</u>	6
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	8
4. <u>Naturräumliche Einordnung</u>	9
5. <u>Änderungen der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes auf Teilflächen in den Ortslagen</u>	10
5.1 Ortslage Kalkhorst – Bereiche in der Ortsmitte zwischen Friedensstraße, Straße der Jugend und Park – Teilbereich 1 der Änderung	10
5.2 Ortslage Kalkhorst – Bereich östlich der Neuen Reihe – Teilbereich 2 der Änderung	11
5.3 Ortslage Kalkhorst – Bereich am nordwestlichen Ortsrand – Teilbereich 3 der Änderung	13
5.4 Ortsteil Groß Schwansee – Bereich nördlich in der Ortslage – Teilbereich 4 der Änderung	14

6.	<u>Umweltbericht</u>	15
6.1	Anlass und Aufgabenstellung	15
6.2	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten F-Planänderungen	16
6.3	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	16
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
6.5	Prognose bei Nichtdurchführung der F-Planänderungen	23
6.6	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	24
6.7	Zusätzliche Angaben	24
6.7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	24
6.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	25
6.7.3	Zusammenfassung	25
7.	<u>Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung</u>	26
8.	<u>Hinweise</u>	28
8.1	Immissionsschutz	28
8.2	Bodendenkmalpflege	29
8.3	Baudenkmale	29
8.4	Belange des Katastrophenschutzes	30
8.5	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens	30
8.6	Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagentznetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern	30
9.	<u>Arbeitsvermerke</u>	31
	<u>Anlage</u>	32
	Flächenbilanz	
	Karten zu den Teilbereichen der 2. Änderung	
	▪ Wirksamer Teilflächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Teilbereiche der 2. Änderung für die Ortslage Kalkhorst	
	▪ 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für die Ortslage Kalkhorst	
	▪ Wirksamer Teilflächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Teilbereiche der 2. Änderung für die Ortslage Groß Schwansee	
	▪ 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für die Ortslage Groß Schwansee	

1. Allgemeines zum Planungsstand der Gemeinde Kalkhorst und langfristiges Planungskonzept

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst haben zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Für die Flächen der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan und die genehmigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt.

Aufgrund von Entwicklungen in der Gemeinde ergeben sich Wünsche für die Änderung des Teilflächennutzungsplanes innerhalb der Ortslage Kalkhorst und Groß Schwansee. Planungsrechtlich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Vorhaben zur Realisierung von Wohnbebauung vorbereitet. Um Übereinstimmung zwischen den Zielen der verbindlichen und der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, wird der Teilflächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst wurde am 29.11.2005 durch die Gemeindevertretung gefasst.

1.2 Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an. Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. Die Gemeinde besitzt 2.089 (Stand: 31.01.2006, Amt Klützer Winkel) Einwohner und umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha.

1.3 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Kalkhorst hat mit dem wirksamen Teilflächennutzungsplan die Grundlagen für das zukünftige städtebauliche Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet geschaffen. Die groben Grundziele des gemeindlichen Konzeptes für die zukünftige Entwicklung, das wirksam ist, soll erhalten bleiben. Es werden Feinplanungen vorgenommen, die die Planungsziele und Absichten für das Gebiet der Gemeinde in den Ortsteilen Kalkhorst und Groß Schwansee weiter präzisieren.

Als ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Gemeinde möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln.

Aufgrund der Erkenntnisstände für die zukünftige Entwicklung ist die Gemeinde bestrebt im Hauptort Kalkhorst eine Innenverdichtung vorzusehen. Darüber hinaus soll vorhandene Wohnbebauung in der Nähe des Schlosses in Groß Schwansee durch neue Wohnbebauung arrondiert werden.

Im Zuge der Neuausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung werden in der wirksamen Fassung ausgewiesene Wohnbauflächen zurückgenommen.

1.4 Bereiche der 2. Änderung

Die Bereiche der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst befinden sich in den Ortslagen Kalkhorst und Groß Schwansee. Sie sind auf der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes sowohl in der wirksamen Fassung, die genehmigt ist, als auch in der Fassung der 2. Änderung, dargestellt. Die Änderungsbereiche betreffen:

- In Groß Schwansee den nördlichen Bereich der Ortslage zwischen dem Regenwasserrückhaltebecken und der Hotelanlage sowie der Allee.
- In Kalkhorst Bereiche in der Ortsmitte:
 - o den Bereich östlich der Neuen Reihe zum Park hin,
 - o den Bereich nördlich der Friedensstraße hinter dem Gemeindehaus bis zur Straße der Jugend,
 - o den Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Kalkhorst im weit rückwärtigen Bereich von Grundstücken an der Straße der Jugend.

Die Änderungen verstehen sich im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung in den Ortsteilen des Gemeindegebietes. Es findet eine Parallelaufstellung von Bebauungsplänen in den Ortslagen Kalkhorst und Groß Schwansee statt. Es handelt sich dabei um die Bebauungspläne:

- Nr. 3.2 in Groß Schwansee
- Nr. 5.1, Nr. 5.2 und Nr. 5.3 in Kalkhorst.

Infolge dieser beabsichtigten Entwicklung erfolgt eine Rücknahme von Bauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Kalkhorst.

1.5 Plangrundlage

Als Grundlage für die Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung wird die genehmigte Fassung der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst genutzt. Es wird die Planzeichnung in der Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt. Die Änderungsbereiche sind sowohl in der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes als auch im Entwurf des Teilflächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung dargestellt, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

Innerhalb der Teilbereiche 1 und 4 wurden in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes Gebäude dargestellt, die zwischenzeitlich zurückgebaut wurden. Die Gebäude werden in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für die Teilbereiche gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878).
- 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 Wohnbaulandgesetzes 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).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

1.7 Bestandteile der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für Teilbereiche der Gemeinde Kalkhorst besteht aus der Planzeichnung und der zugehörigen Begründung. In der Begründung werden Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderungen dargelegt. Darüber hinaus ist für die Vergleichbarkeit die Darstellung der zu ändernden Bereiche auch mit der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes berücksichtigt.

1.8 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst werden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996.
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst (Teilflächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Kalkhorst) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderung.

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

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes auf, um Übereinstimmung zu den laufenden Planungen innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen und die Anforderungen an das Parallelverfahren zwischen vorbereitender Bauleitplanung und verbindlicher Bauleitplanung zu erfüllen.

Damit wird auf die neuesten Planungserfordernisse für das Gemeindegebiet Rücksicht genommen.

Im zentralen Ortskern von Kalkhorst werden die Zielsetzungen für den Ortskernbereich mit Erhaltung von Grünstrukturen gemäß Rahmenplanung und Dorferneuerungsplan in die Planungsziele eingebunden. Ziel ist, aufgrund der tatsächlich beabsichtigten und zu erwartenden Art der baulichen Nutzung eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die Realisierung von Mischgebieten in der bisher im Teilflächennutzungsplan ausgewiesenen Größenordnung ist nicht mehr möglich und beabsichtigt. Im Bereich an der Straße an der Neuen Reihe befinden sich im Änderungsbereich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Um diesen städtebaulichen Missstand zu

beseitigen, wird einer anstelle der bisher ausgewiesenen Grünflächennutzung im Teilflächennutzungsplan die Ausweisung von Wohnbaufläche verfolgt. Darüber hinaus wird das bisher in der Grünfläche ausgewiesene bebaute Grundstück bzw. die bebaute Fläche mit in den Änderungsbereich einbezogen, um diese Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen. Grundsätzlich wird nicht davon ausgegangen, dass auch bei einer Bebauung in 2. Reihe, die dann durchaus möglich ist, eine Abweichung von den Grundzielen des Dorferneuerungsplanes eintritt. Die Bebauung in 2. Reihe wird auch in den übrigen Teilen des Ortes in den nahegelegenen Bereichen an der Neuen Reihe nicht umsetzbar sein und ist dort auch nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung.

Für Groß Schwansee besteht die Absicht, die bereits positive bauliche Entwicklung im Ort zu vervollständigen. Die Ausweisung einer kleinen Wohnbaufläche am nordöstlichen Rand von Kalkhorst südlich der Hotelanlage ist beabsichtigt, um hier mit einer maßstäbigen Bebauung eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung vorzubereiten. Dies bisher dort vorhandenen Gebäude in der Wohnbaufläche stellen keinen gelungenen Übergang zum zu erwartenden städtebaulich hochwertigen Bereich der Hotelanlage dar.

Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Flächenausweisungen in Groß Schwansee für das Wohnen und im Zusammenhang mit der Umwandlung von Gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen in Kalkhorst sowie der Umwandlung von Grünflächen in Wohnbauflächen in Kalkhorst wird eine neuerliche Auseinandersetzung mit den Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich. Deshalb werden Potentiale für die zukünftige Entwicklung zurückgenommen. Am nordwestlichen Rand von Kalkhorst werden unter diesem Gesichtspunkt Wohnbauflächen reduziert, so dass zusätzlich ausgewiesene Flächen in Groß Schwansee und die veränderte Ausweisung von Bauflächen in Kalkhorst Rücksicht genommen wird.

Mit diesem Entwicklungsrahmen werden die derzeitigen Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet entsprechend gewürdigt und die Grundlage für die zukünftige positive Entwicklung geschaffen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ergibt sich Ausgleichserfordernis. Dieses Ausgleichserfordernis wird innerhalb der Bebauungspläne und auf anderen in der Gemeinde dafür vorgesehenen Flächen realisiert. Konkrete Ausgleichsflächen werden im Zusammenhang mit der Darstellung der Änderungsbereiche nicht vorgesehen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

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

- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum.
- Das Gemeindegebiet zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bereiche an der Küste nordöstlich von Groß Schwansee (Brooker Wald) liegen innerhalb eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege und m FFH-Gebiet.
- Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie zum FFH-Gebiet.

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

- Die Gemeinde Kalkhorst 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 Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Die Ortlage Groß Schwansee grenzt direkt an solch einen Vorsorgebereich. Der Küstenstreifen gehörte zum Bereich des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes „Naturküste Nordwestmecklenburg“, die abgelaufen ist. Ein Großteil des übrigen Gemeindegebietes wird durch die Landschaftsschutzgebiete „Harkenbäkniederung mit Katzbach und Uferzone Pötenitzer Wiek / Dassower See“ und „Lenorenwald“ eingenommen.

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

Der Teilflächennutzungsplan wird als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung angesehen. Um die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, ist die Überarbeitung zwingend erforderlich.

4. Naturräumliche Einordnung

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.

Umfangreichere Ausführungen befinden sich im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet, in den wesentlichen Ausführungen zur geografischen Lage und zur Gemeindegröße, zur Geologie und zu Oberflächenformen, zum Klima und zur Landschaftsentwicklung und den Böden, getroffen werden. Da es sich hier um einzelne Teilbereiche handelt, wird auf eine umfangreiche Ausführung zu diesem Gliederungspunkt verzichtet.

5. Änderungen der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes auf Teilflächen in den Ortslagen

5.1 Ortslage Kalkhorst – Bereiche in der Ortsmitte zwischen Friedensstraße, Straße der Jugend und Park – Teilbereich 1 der Änderung

Bisherige Nutzungen im Teilflächennutzungsplan

Im Teilflächennutzungsplan sind bisher Gemischte Bauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächenausweisungen

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur und Entwicklung werden die Flächen innerhalb des betroffenen Bereiches zukünftig als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Planungsabsicht und Begründung

Die Gemeinde hat den Bereich der Änderung unter Berücksichtigung tatsächlicher Planungsbegehren ausgewiesen. Das Gemeindehaus wird nicht innerhalb des Änderungsbereiches betrachtet. Es bleibt innerhalb von Gemischter Baufläche. Übrige Bereiche, die an der Straße liegen, dienen im wesentlichen dem Wohnen. Unter Berücksichtigung der derzeit bekannten Entwicklungen ist auch die Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich zu erwarten. Eine gewerbliche oder nicht störend gewerbliche Nutzung wird in diesem Bereich eher weniger entwickelt. Deshalb wird in Arrondierung der Parkanlage im zentralen Bereich der Ortslage Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Ziel für den Teilbereich 1 ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Nutzungskonflikte zwischen den angrenzenden gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen werden nicht entstehen. In der gemischten Baufläche südlich des Teilbereiches 1 befinden sich das Gemeindebüro, eine Gaststätte, die Feuerwehr und eine Versorgungseinrichtung. Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität für den Teilbereich 1 werden nicht entstehen. Diese Einrichtungen wären auch in Wohngebieten zulässig.

Bisher in der wirksamen Fassung noch dargestellte Grünflächen werden auch aufgrund des früheren Rahmenplanes für die Gemeinde Kalkhorst als Wohnbauflächen dargestellt. Im Gestaltungsplan des Rahmenplanes ist die Bewahrung des Gebäudes bzw. der Struktur auf dem Grundstück 39/2 dargestellt. Die rahmenplanerischen Absichten zur Erhaltung dieses Gebäudes bestanden und werden nunmehr

planungsrechtlich umgesetzt. Die Gemeinde entwickelt den Bebauungsplan Nr. 5.1 auf Grund früherer rahmenplanerischer Überlegungen. An der grundsätzlichen Situation wird sich nichts ändern. Der weiche Übergang von vorhandener Bebauung zum Park ist weiterhin gegeben.

Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Ausnutzung von Grundstücken werden im Bebauungsplan Nr. 5.1 erarbeitet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze berücksichtigt lediglich die vorhandenen Baukörper auf dem Flurstück 39/2. Zur Vervollständigung beabsichtigt die Gemeinde die Festsetzung der Baugrenze analog auf dem Flurstück 34/7. Die verkehrliche Anbindung soll über Grunddienstbarkeiten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden, die auch für die Erschließung genutzt werden sollen. Insofern kann die Erschließung gesichert werden.

Die Stärkung des Hauptortes Kalkhorst wird auch aus siedlungsstruktureller Sicht hier gewünscht und soll mit einem attraktiven Standort im Ortskernbereich vorbereitet werden. Dabei soll weiterhin ein behutsamer Übergang zum Park gestaltet werden. Eine Wegeverbindung zwischen Friedensstraße und der Neuen Reihe wird insbesondere auch in der verbindlichen Planungsebene berücksichtigt.

Die Gemeinde hat bei der Vorbereitung mögliche Nutzungskonflikte mit umgebenden gewerblichen und landwirtschaftlich gewerblichen Betrieben geprüft. Von der Stallanlage am Rankendorfer Weg gehen keine negativen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung aus. Ohnehin befindet sich näher an den Stallanlagen bereits Wohnbebauung. Im Rahmen der begleitenden verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung erstellt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden konkret in der verbindlichen Bauleitplanung, für diesen Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 5.1 aufgestellt, festgesetzt. Für den Bereich in der zentralen Ortslage kann von einer guten Erschließungsvoraussetzung ausgegangen werden. Im Randbereich der Fläche befinden sich ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen, so dass nur die innere Erschließung hergestellt werden muss. Dabei ist besondere Beachtung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu schenken.

5.2 Ortslage Kalkhorst – Bereich östlich der Neuen Reihe – Teilbereich 2 der Änderung

Bisherige Nutzungen im Teilflächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich sind bisher im Teilflächennutzungsplan Grünflächen ausgewiesen. Im tatsächlichen Bestand sind auf der Fläche noch ehemals landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen vorhanden. Darüber

hinaus befindet sich auf der Fläche ein bebautes Wohngrundstück mit Nebengebäuden.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächenausweisungen

Zukünftig ist auf der Änderungsfläche die Ausweisung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die planungsrechtliche Vorbereitung von Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist im Zuge eines parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst, vorgesehen.

Planungsabsicht und Begründung

Derzeit sind im Bestand landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden. Ebenso ist ein dem Wohnen dienendes bebautes Grundstück vorhanden. Das Wohngrundstück soll zur Rechtssicherheit als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die mit landwirtschaftlichen Anlagen bebauten Flächen sollen als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um hier planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern zu schaffen. Die Gemeinde möchte grundsätzlich die straßenbegleitende Bebauung für die Straße Neue Reihe sichern. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Ortslage wird durch straßenbegleitende Bebauung geprägt. Diesem Grundsatz soll weiterhin gefolgt werden. Um die hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes sehr störenden großen landwirtschaftlichen Gebäuden rückzubauen, sollen Voraussetzungen für eine Neubebauung von Einzel- und/oder Doppelhäusern geschaffen werden. Neben den städtebaulichen Überlegungen sind für die Gemeinde auch wirtschaftliche Überlegungen von Bedeutung. Die Realisierung der Maßnahmen im dargestellten Bereich, diese Rückbaumaßnahmen, sind aus Sicht der Gemeinde derzeit nur vorstellbar, wenn auch eine Bebauung in 2. Reihe ermöglicht wird. Deshalb wird die Ausweisung von Bauflächen in entsprechender Größenordnung vorgenommen. Die Gemeinde hält dabei grundsätzlich daran fest, die Bebauung in 2. Reihe nicht in allen Bereichen der Ortslage vorzubereiten und durchzuführen. Grundsätzlich ist es Ziel der Gemeinde, die straßenbegleitende und Straßendorfstruktur zu bewahren.

Das Ziel für den Teilbereich 2 ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Nutzungskonflikte zwischen den angrenzenden gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen werden nicht entstehen. Innerhalb der gemischten Baufläche ist eine Autowerkstatt vorhanden. Im Bestand vorhandene Wohnbebauung grenzt dichter an vorhandene gemischte Bauflächen an, als Maßnahmen mit der Planung vorgesehen sind. Konflikte zwischen vorhandener

Autowerkstatt und Wohnbauflächen werden nicht entstehen. Darüber hinaus sind in den Bauflächen keine Betriebe vorhanden, durch die Beeinträchtigungen entstehen können. Die Gemeinde wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 bei Erfordernis gutachterliche Prüfungen vornehmen, um Rechtssicherheit zu erzielen.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Bebauung sind die möglichen Konflikte mit der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung zu prüfen und darzustellen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden derzeit keine Konflikte gesehen, da ein Übergang von Gemischter Baufläche westlich der Straße Neue Reihe zu den gewerblichen Bauflächen erfolgt.

Hinsichtlich der Erschließungsbedingungen finden sich im Ort gute Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung. Der Bereich der Neuen Reihe wurde infrastrukturell stark aufgewertet. Die Straße wurde neu hergestellt, so dass günstige Voraussetzungen für eine Entwicklung des Bereiches bestehen. Die sehr stark prägenden städtebaulichen Missstände durch die großen Gebäude werden durch Vorbereitung einer kleinmaßstäbigen Bebauung, selbst wenn sie auch in 2. Reihe erfolgt, behoben werden können.

5.3 Ortslage Kalkhorst – Bereich am nordwestlichen Ortsrand – Teilbereich 3 der Änderung

Bisherige Nutzungen im Teilflächennutzungsplan

Im Flächenutzungsplan sind bisher Wohnbauflächen für diesen Bereich ausgewiesen.
Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächenausweisungen

Beabsichtigt ist auch zukünftig weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Die Wohnbauflächen werden zugunsten von landwirtschaftlichen Flächen zurückgenommen. Damit wird das Potential als Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde reduziert und dem auch mit der Änderung verbundenen Bedarf angepasst.

Planungsabsicht und Begründung

Die Gemeinde Kalkhorst ändert im Zusammenhang mit dieser Änderung des Teilflächennutzungsplanes Ziele ihrer wohnbaulichen Entwicklung für die Ortsteile Groß Schwansee und Kalkhorst. In Groß Schwansee wird die Wohnbaufläche

geringfügig erweitert. In Kalkhorst werden Umwandlungen von Grünfläche zu Wohnbaufläche und von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche vorgenommen. Dies ist entsprechend im Potential für die Wohnbauentwicklung zu berücksichtigen. An entsprechend anderer Stelle sind Wohnbauflächen zurückzunehmen. Die Gemeinde nimmt die Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Kalkhorst zurück. Damit wird der Außenbereich vor anderer Nutzung bewahrt und die Flächen in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung reduziert.

5.4 Ortsteil Groß Schwansee – Bereich nördlich in der Ortslage – Teilbereich 4 der Änderung

Bisherige Nutzungen im Teilflächennutzungsplan

Im Teilflächennutzungsplan sind die von der Änderung berührten Flächen bisher als Flächen für die Landwirtschaft und als Grünflächen ausgewiesen. Die Flächen werden parkartig oder zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächenausweisungen

Zukünftig ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich vorgesehen. Es ist eine arrondierende Umbauung der bereits vorhandenen Wohngebäude vorgesehen.

Planungsabsicht und Begründung

Die gemeindliche Absicht besteht darin, die positive bauliche und landschaftliche Entwicklung zu fördern. Die Gebäude südlich der Hotelanlage am ehemaligen Gut, die von der Allee erschlossen werden, stellen sich eher losgelöst von der gesamtstädttebaulichen Struktur der Ortslage dar. Deshalb soll eine maßstäbliche dorfangepasste Bebauung entstehen. Dabei beabsichtigt die Gemeinde, enge Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich von Groß Schwansee aufgestellt. So ist zum Beispiel im Bebauungsplan vorgesehen, ausschließlich Gebäude mit Reetbedachung zu errichten. Für die Gestaltung der Außenwände sollen dorftypische Materialien verwendet werden.

Hinsichtlich der Erschließung ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Hinsichtlich zu erwartender Nutzungskonflikte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen hinzunehmen sind. Die Gemeinde vertritt auch die

Auffassung, dass keine Beeinträchtigungen der zu Bebauung vorgesehenen Fläche durch die nördlich gelegene zu entwickelnde Hotelanlage für die geplante Wohnnutzung einerseits zu erwarten sind. Beeinträchtigungen durch Freizeitlärm aus der Hotelanlage sowie Einschränkungen des Betriebes der Hotelanlage durch die neue heranrückende Bebauung andererseits entstehen auf Grundlage gutachterlicher Prüfung nicht. Innerhalb des Betriebes der Hotelanlage sind die Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse ebenfalls einzuhalten. Sondergebiete werden in diesem Falle vom Schutzanspruch wie Gemischte Bauflächen beurteilt. Eine Nachbarschaft von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist zulässig.

Die Entwicklung einer arrondierenden Wohnbaufläche in diesem Bereich wird eher als Aufwertung zu dem vorgelagerten Schloss-Hotel-Bereich gesehen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 wurde ein Gutachten hinsichtlich des Stellplatzlärms, der an der Hotelanlage entsteht, erstellt. Die Anforderungen der DIN zum Schallschutz werden tags eingehalten. Nachts kommt es in einem Baufeld im Plangebiet des Bebauungsplanes zu Überschreitungen der zulässigen Werte. Die Empfehlung des Gutachters wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: Für dieses Baufeld sind die Schlafräume auf der zu den Stellplätzen abgewandten Seite zu errichten.

Bei der Herrichtung der Erschließungsanlagen wird die Allee bzw. der Baumbestand der Allee angemessen berücksichtigt. Gegebenenfalls wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Umpflanzung von einzelnen Gehölzen vorzunehmen sein.

6. Umweltbericht

6.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die mit den Bebauungsplänen Nr. 3.2 und Nr. 5.1, Nr. 5.2 und Nr. 5.3 verfolgten Planungsabsichten stimmen derzeit nicht mit den Zielen des Teilflächennutzungsplanes überein. Daher ergibt sich die Notwendigkeit, den Teilflächennutzungsplan zu ändern. Detaillierte Gründe für die Planänderung und im derzeit gültigen Teilflächennutzungsplan ausgewiesene Nutzungen sind bereits in der Begründung dargelegt.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zu Flächennutzungsplänen als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

6.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten F-Planänderungen

Präzisierung der Angaben werden auf der Ebene der Bauleitplanung vorgenommen.

Vorhaben	Aktuelle Nutzung/ Zustand	Geplante Art der Nutzung	Gesamtfläche
Teilbereich 1 der FNP-Änderung einschl. B 5.1 und zum Teil B 5.2	Wohnbebauung und ehemals bebaute Fläche vorwiegend vegetationslos	Mischgebiet mit Wohnbebauung und öffentlichen Grünflächen	ca. 3,7 ha
Teilbereich 2 der FNP-Änderung einschl. B 5.3	überwiegend bebaute und versiegelte Flächen	Mischgebiet mit Wohnbebauung	ca. 0,7 ha
Teilbereich 3 der FNP-Änderung	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Rücknahme der Wohnbaufläche – Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 1,3 ha
Teilbereich 4 der FNP-Änderung B-Plan 3.2. in Groß Schwansee	Brachfläche / Fundamentreste ehemaliger Stallanlage	Wohnbaunutzung Ausgleichsflächen	ca. 0,6 ha

Da sich für den Teilbereich 3 keine Änderungen der aktuellen Bestandssituation ergeben, wird auf eine weitere Berücksichtigung im Umweltbericht verzichtet.

Die vorgesehenen Grundflächenzahlen werden zwischen 0,15 und 0,25 festgelegt. Somit können ca. max. 38 % der Grundstücksflächen versiegelt werden.

6.3 Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Flächennutzungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein.

Aussagen zu übergeordneten Planungen/ Belange, die im Rahmen der Bestimmung umweltrelevanter Faktoren weiterhin zu beachten sind, sind unter Punkt 3. dieser enthalten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß LNatG M-V

Schutzgebiete mit internationaler Bedeutung befinden sich nicht innerhalb der Änderungsbereiche des Teilflächennutzungsplanes.

Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG) und Naturschutzgebieten (NSG).

Naturdenkmale, geschützte Biotop und Geotope sind innerhalb des UR nicht vorhanden.

Die Neuanpflanzungen entlang der südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3.2 in Groß Schwensee unterliegen als Allee dem Schutz des §27 des Landesnaturschutzgesetzes.

Der Bereich des Wallgrabens westlich des 1. Änderungsbereiches stellt ein gemäß §20 des Landesnaturschutzgesetzes geschütztes Biotop dar.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde nicht vor.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird die Betroffenheit der zu berücksichtigenden Umweltbelange grob eingeschätzt. Insbesondere die Beschreibungen und Bewertungen der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt werden im Umweltbericht der jeweiligen Bebauungspläne präzisiert.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

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

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich.

Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe e-i BauGB werden im Zusammenhang mit der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft bzw. Wasser und Boden berücksichtigt und daher nicht gesondert aufgeführt. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Grundlage für die Einschätzung und Bewertung bilden die Begründung zum Teilflächennutzungsplan, Unterlagen zur Dorferneuerung UVS zum B-Plan Nr.12 der Gemeinde Kalkhorst LINFOS Daten sowie örtliche Ortsbegehungen.

Einschätzung der Betroffenheit der Umweltbelange

Betroffenheit: X erheblich betroffen
 x unerheblich betroffen
 0 nicht betroffen

Belang	Betroffenheit		
	Teilbereich 1 (-Plan 5.1 u. B-Plan 5.2 in Kalkhorst)	Teilbereich 2 (einschl. B-Plan 5.3 in Kalkhorst)	Teilbereich 4 B-Plan 3.2 in Groß Schwansee
a) Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Boden, Wasser, Luft, Klima Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen ihnen	x x x x x x	0 0 0 0 0 0	X X x 0 x 0
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	0	0	0
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	0	0	x
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x	0	0

<u>Belang</u>	<u>Betroffenheit</u>		
	Teilbereich 1 (-Plan 5.1 u. B-Plan 5.2 in Kalkhorst)	Teilbereich 2 (einschl. B-Plan 5.3 in Kalkhorst)	Teilbereich 4 B-Plan 3.2 in Groß Schwansee
e) Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	x	0	x
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0	0	0
g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	0	0	0
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	x	0	x

Nachfolgend werden die Auswirkungen der erheblich betroffenen Umweltbelange beschrieben.

Teilbereich 1 (einschl. B-Plan 5.1 B-Plan 5.2 in Kalkhorst)

Die Änderungsflächen sind bereits erheblich anthropogen überprägt. Daher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange. Kompensationsmaßnahmen werden im Plangebiet durchgeführt.

Teilbereich 2 (einschl. B-Plan 5.3 in Kalkhorst)

Die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt. Die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt. Mit der Neubebauung durch Wohnhäuser werden für alle Umweltbelange Verbesserungen erzielt. Die unmaßstäbige Bebauung (Halle) wird durch Wohngebäude ersetzt. Damit verringert sich u.a. die Versiegelung. In diesem Zusammenhang ergeben sich positive Auswirkungen für Mensch, Boden,

Wasser, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild.

Bei geplanten Abrissarbeiten sollten die Belange des Artenschutzes beachtet werden, da sich möglicherweise u.a. Fledermausquartiere, Nistplätze für Eulen, Falken, Dohlen, Schwalben und Mauersegler in den alten Gebäuden befinden. Deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten dürfen gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG M-V nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Über Ausnahmen entscheidet das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Güstrow.

Teilbereich 4 (B-Plan 3.2 in Groß Schwansee) Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Im Änderungsbereich sind Teilflächen bereits versiegelt. Die bestehenden Biotoptypen sind durch die Siedlungslage zu einem großen Anteil bereits anthropogen überformt. Nährstoffeinträge vor allem im Bereich der ehemaligen Stallanlage führten zur Förderung stickstoffliebender Flora der dörflichen Brachflächen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Auch das faunistische Artenspektrum wird durch die Nähe der Siedlungsflächen geprägt, so dass Arten charakteristisch sind. In Auswertung der Potentialabschätzungen, welche im Rahmen der UVS zum Bebauungsplan Nr. 12 in Groß Schwansee vorgenommen wurden kann von nachfolgender Bedeutung des Änderungsbereiches für relevante Artengruppen ausgegangen werden:

Artengruppe-	Bedeutung
Brutvögel, synanthrope Arten der Siedlungsbiotope	gering
Amphibien/ Reptilien, Potential für Erdkröte, Kreuzkröte Laubfrosch und Grasfrosch sowie Waldeidechse, Ringelnatter und Blindschleiche aufgrund der in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Gewässer- und Gehölzstrukturen als Sommer- und Winterlebensraum	Gering- mittel
Tag- und Nachtfalter- relativ hohe Artenanzahl, im Siedlungsbereich jedoch hauptsächlich Ubiquisten.	mittel
Fledermäuse- potentielle Fledermausquartiere sind sämtliche Gebäude, höhlenreiche Bäume, Jagdgebiete Heckenstrukturen	mittel

Daraus ergibt sich eine mittlere Bedeutung des Änderungsbereiches für Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen und Bewertung

Durch das geplante Bauvorhaben und die damit erforderliche FNP-Änderung gehen dörfliche Brachflächen und Brombeergebüsche verloren. Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Brachflächen und Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass Arten die bisher die überplanten Flächen besiedelten, auf diese angrenzenden Bereiche zumindest zum Teil ausweichen können. Auf den geplanten unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Die bisherige ökologische Wertigkeit der dörflichen Brachflächen kann jedoch auf den künftig intensiv genutzten Grundstücken überwiegend nicht erreicht werden.

Die vorhandenen Einzelbäume bleiben erhalten. Festsetzungen zur Bepflanzung von Einzelbäumen und heckenartigen Strukturen im Plangebiet tragen zur Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere bei.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und Kompensationsmaßnahmen verringert sich die Bedeutung auf gering-mittel.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes wird ein Umsetzen zweier Alleebäume angestrebt. Das Genehmigungsverfahren wird auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

Biologische Vielfalt des Plangebietes

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere sowie den anthropogenen Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge, angrenzender Wohnbebauung etc. wird die Biologische Vielfalt des Planungsraumes insgesamt als mittel eingeschätzt. Die Biologische Vielfalt wird sich auf den überplanten Flächen weiter verringern, überwiegend auf gering.

Eine quantitative Ermittlung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Eingriffsermittlung im B-Planverfahren vorgenommen.

Schutzgut Boden

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die im Änderungsbereich anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/ Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben. Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Arbeits- und

Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung im Zusammenhang mit Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen.

Bestand und Bewertung

Im Raum Groß Schwansee stehen überwiegend Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten an. Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehmböden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern.

Die unbebauten, zur Überbauung vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches wurden bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Auf Teilflächen befand sich früher eine Stallanlage. Insbesondere in diesen Bereichen kann von einer erheblichen Störung der Bodenschichten durch anthropogene Einflüsse ausgegangen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen prägen Brachflächen und Gehölzstrukturen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung (Stallanlage) kann von Nährstoffeinträgen auf den Flächen ausgegangen werden

Zusammenfassend werden die Flächen als anthropogen erheblich vorgeprägt, die Bedeutung als mittel eingeschätzt.

Auswirkungen und Bewertung

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v. a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelastung versiegelter Fläche im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird. Auf den zusätzlich versiegelten Fläche gehen jegliche Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Filtereigenschaften, Lebensraum) verloren. Zusätzlich zu Ver- und Entsiegelungen finden während der Bauphase im begrenzten Maße Bodenmodellierungen, Verdichtungen und Umschichtungen statt. Grundsätzlich sind dabei Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen in Form von Baustofflagern etc. möglichst zu vermeiden. In der Realisierungsphase ist sicherzustellen, dass Bodenauf- und -abtrag so gering wie möglich ausfallen. Der aufgrund der erforderlichen Bodenmodellierungen anfallende Boden soll vor Ort wieder eingebaut werden, jedoch nicht innerhalb der Ausgleichsfläche.

Der Umfang der Flächenversiegelung/-inanspruchnahme sowie der Ausgleich wird im Rahmen der Kompensationsermittlung dargestellt.

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden verringert sich maßgeblich durch die Versiegelung von mittel auf gering.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situationen in den betrachteten Änderungsbereichen können erforderliche **Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen** überwiegend vor Ort vorgenommen werden.

Die vorhandenen Gehölze werden weitestgehend erhalten. Detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung nach M-V dargelegt. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden ebenfalls im jeweiligen Bebauungsplan festgelegt.

Teilbereich 1 (einschl. B-Plan 5.1 B-Plan 5.2 in Kalkhorst)

Innerhalb des Änderungsbereiches werden öffentliche Grünflächen mit geplanten Bepflanzungen ausgewiesen.

Teilbereich 2 (einschl. B-Plan 5.3 in Kalkhorst)

Kompensationsmaßnahmen werden aufgrund der vorhandenen Versiegelung nicht erforderlich.

Teilbereich 4 (B-Plan 3.2 in Groß Schwansee)

Innerhalb der überplanten Flächen werden rückwärtige Bepflanzungen zur Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Ausgleich zu erwartender Eingriffe werden nordwestlich angrenzende Flächen in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

6.5 Prognose bei Nichtdurchführung der F-Planänderungen

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

Teilbereich 1 (einschl. B-Plan 5.1 B-Plan 5.2 in Kalkhorst)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der bisherige, desolate Zustand der ehemals bebauten Flächen anhält. Eine fortschreitende Sukzession auf den Flächen wäre zu erwarten.

Teilbereich 2 (einschl. B-Plan 5.3 in Kalkhorst)

Der städtebauliche Misstand, verbunden mit Beeinträchtigungen der Ortslage etc. würde weiterhin bestehen bleiben.

Teilbereich 4 (B-Plan 3.2 in Groß Schwansee)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der bisherige Zustand der Flächen einschl. der Überreste der Stallanlage kaum ändert. Die Sukzession mit Brombeergebüsch würde weiter fortschreiten.

6.6 Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen:

Teilbereich 1 (einschl. B-Plan 5.1 B-Plan 5.2 in Kalkhorst) und Teilbereich 2 (einschl. B-Plan 5.3 in Kalkhorst)

Mit der geplanten Bebauung der Flächen wird dem Grundsatz eines sparsamen Flächenverbrauches Rechnung getragen, da ehemals bebaute Bereich innerhalb der besiedelten Ortslage überplant werden. Auf Flächen außerhalb des besiedelten Raumes wären die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere Landschaftszersiedelung und Beeinträchtigungen von Flora und Fauna auch in Hinblick auf die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete erheblich.

Teilbereich 4 (B-Plan 3.2 in Groß Schwansee)

Unter der Berücksichtigung keine Flächen zu beanspruchen, die sich völlig im unbebautem Landschaftsraum befinden, bietet der Änderungsbereich günstige Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbebauung. Auf Flächen außerhalb des besiedelten Raumes wären die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere Landschaftszersiedelung und Beeinträchtigungen von Flora und Fauna auch in Hinblick auf die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete umfangreicher als auf den ausgewiesenen Flächen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft lagen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Diese werden jedoch als nicht erforderlich angesehen. In Auswertung der Standortbedingungen innerhalb der Änderungsbereiche und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, würden auch durch genaue Erfassungen keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden. Beachtenswert ist außerdem, dass auf der Ebene der Bebauungspläne präzisierende Angaben vorgenommen werden.

6.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auch geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen zu erläutern. Diese beziehen sich ausschließlich auf die Ebene der Bebauungspläne.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften erfolgen. Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sollten die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen regelmäßig kontrolliert werden.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

6.7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob mit den Auswirkungen der FNP-Änderung möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sind erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna und Boden für den Teilbereich 4 in Groß Schwansee zu erwarten. Die betroffenen Flächen nehmen insgesamt einen nur mittleren Biotopwert ein. Vorbelastungen bestehen aufgrund der Siedlungslage und der damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter.

Der Teilbereich 1 (einschl. B-Plan 5.1 und B-Plan 5.2 in Kalkhorst) ist bereits erheblich anthropogen überprägt. Daher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange. Kompensationsmaßnahmen werden im Plangebiet durchgeführt.

Innerhalb des Teilbereiches 2 (einschl. B-Plan 5.3 in Kalkhorst) sind umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Mit einer möglichen Wohnbebauung wird ein städtebaulicher Missstand aufgehoben. In diesem Zusammenhang ergeben sich positive

Auswirkungen für alle Umweltbelange.

Der Teilbereich 4 bezieht sich auf die Rücknahme von Wohnbauflächen. Der aktuelle Zustand/ Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ändert sich nicht. Daher wird auf eine Berücksichtigung des Teilbereiches im Umweltbericht verzichtet.

Auf Schutzzwecke oder Zielarten von Natura 2000 Schutzgebieten, sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope hat das Vorhaben keinen Einfluss.

Großräumige, irreversible und schwere Auswirkungen sind durch die Änderungen des Teilflächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen angrenzender Siedlungsbiotope sind von untergeordneter Bedeutung, da aufgrund der Siedlungslage bereits Störungen vorliegen. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden, die auf der Ebene der Bebauungspläne ermittelt und festgelegt werden. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

7. Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung

Ver- und Entsorgung

Auf die Belange der Ver- und Entsorgung wurde in den vorgenannten Ausführungen kurz eingegangen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird auf die Belange der Ver- und Entsorgung detailliert eingegangen. Die Sicherung der Erschließung von Baugebieten bzw. Grundstücken ist durch den Abschluss von Erschließungsverträgen bzw. durch Verträge mit den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzusichern.

Innerhalb der Änderungsbereiche bzw. innerhalb der Ortslagen befinden sich Anlagen und Leitungen von verschiedenen Ver- und Entsorgungsträgern, z.B. der Deutsche Telekom AG, des Zweckverbandes Grevesmühlen, der E.ON e.dis AG, der Stadtwerke Lübeck GmbH. Auf eine Darstellung von unterirdischen Leitungen wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Ver- und Entsorger sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beteiligen, um die Detailplanungen abzustimmen.

Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass die Entwicklung im Gemeindegebiet entsprechend der Konzeption zur Wasserversorgung und der aktuellen Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes sowie der kontinuierlichen Durchsetzung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes

im Verbandsgebiet fortzuführen. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers der Änderungsbereiche sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Zur Ver- und Entsorgung von hinterliegenden Grundstücken sind im Rahmen des Bebauungsplanes erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausschließlich durch Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse in den Teilbereichen der Änderung nicht möglich. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser, was nicht versickern kann, ist in die örtliche Vorflut abzuleiten. Mit der teilweisen Versickerung und der Herstellung von entsprechenden Anlagen kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden. Auf der Ebene der Bebauungsplanung und im Rahmen der technischen Planung sind die Lage und die Dimensionen der Anlagen zum Sammeln und zum Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers zu bestimmen. Die Anlagen sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Bei der Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken sind die Belange des Nachbarschaftsschutzes zu berücksichtigen.

Die Löschwasserbereitstellung für die Teilbereiche der Änderung erfolgt aus den vorhandenen Teichen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz über Hydranten mit dem Zweckverband abzustimmen. Im Rahmen der weiterführenden Planungen werden hierzu Abstimmungen auch mit dem Zweckverband geführt und detaillierte Aussagen getroffen. Inwiefern eine Erweiterung der bestehenden „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ erforderlich wird, ist dann ebenfalls zu bestimmen.

Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung der Teilbereiche 1, 2 und 4 der Änderung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Die innere Erschließung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

An den Teilbereich 1 grenzen die Kreisstraßen K 11 und K 12. Bei der Planung der Anbindung an die Kreisstraße, ist der Fachdienst Bau und Liegenschaften des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beteiligen.

8. Hinweise

8.1 Immissionsschutz

Die Belange des hinreichenden Immissionsschutzes werden abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen oder im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Nach Prüfung für die Teilbereiche im Bereich der 2. Änderung kann davon ausgegangen werden, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind für die Teilbereiche der Änderungen nicht zu erwarten bzw. können Beeinträchtigungen durch entsprechende festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem BImSchG durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin genehmigt bzw. diesem angezeigt wurden:

- Norica Milchhof GmbH (Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern / Güllelagerung)
- E & D Bau GmbH (zeitweilige Lagerung nicht besonders überwachungsbedürftiger Abfälle)

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Die Firma NORICA Milchhof GmbH befindet sich in der Heinrich-Schliemann-Straße. Für den Betrieb der Firma NORICA Milchhof GmbH ist aufgrund einer geplanten Erweiterung der Rinderanlage um 192 Plätze eine Emissions-Immissionsprognose von Geruch erstellt worden. Durch die LMS Landwirtschaftsberatung M-V GmbH wurde die Emissions- und Immissionsprognose von Geruch zum Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG zur wesentlichen Änderung einer Anlage zum Halten von Rindern am Standort Kalkhorst/ Landkreis Nordwestmecklenburg von Oktober 2005 in Auszügen zur Verfügung gestellt. Die Erweiterung der bestehenden Anlage um 192 Rinderplätze ist geplant. Aus der Prognose sind die < 10 % Geruchsstundenhäufigkeit/ Jahr ablesbar.

Aufgrund der erstellten Prognose sind Beeinträchtigungen durch Gerüche für die in Bezug auf die Anlage relevanten Teilbereiche 1 und 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die Teilbereiche 3 und 4 sind hier nicht beachtlich.

Die E & D Bau GmbH ist in der Straße Am Mühlenberg angesiedelt. Für die Änderungsbereiche sind keine Beeinträchtigungen durch den Betrieb zu erwarten. Im direkten Umfeld befindet sich Wohnbebauung, die Anlage wäre bei Konflikten zur bzw. bei Beeinträchtigung der Wohnbebauung

nicht an diesem Standort angesiedelt.

Beeinträchtigungen durch den Betrieb für die Teilbereiche 1 und 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu erwarten.

8.2 Bodendenkmalpflege

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wurden Zielsetzungen präzisiert. Die Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes wurden überprüft. In unmittelbarer Nähe zu den Teilbereichen 1 und 2 der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sind Boden- sowie Baudenkmale vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese von Teilbereich der 2. Änderung nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden.

Danach werden Bereiche gekennzeichnet mit „BD“, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Ebenso werden Bereiche gekennzeichnet mit „Bd“, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Die allgemeinen Anforderungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. die Anforderungen des Landesdenkmalschutzgesetzes sind bei Vorbereitung verbindlicher Vorhaben zu berücksichtigen.

8.3 Baudenkmale

Hinsichtlich der Baudenkmale werden Baudenkmale, die sich in Näher der Teilbereiche der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes befinden, nachrichtlich übernommen. Es handelt sich dabei um folgende Denkmale:

Groß Schwansee

Am Park, Gutsanlage mit Gutshaus, Park einschließlich Lindenallee zum Strand und Flurstücke 1/210, 209, 208, 206/1, 205, 204, 203, 202, 200/1, 198, 197, 193/1, 191, 188, 187, 186, 185, 181/1, 179 Erg. Pferdestall, Verwalterhaus (Lindenstraße 21) und Tagelöhnerkaten (Lindenstraße 2-6 und 16-24).

Kalkhorst

Kirche in Kalkhorst - In der 2. Hälfte des 14. Jh. erbaut, unter Verwendung von Teilen eines romanischen Vorgängerbaues von 1901/1915. Dreischiffige Stufenhalle von vier Jochen, schräg zur

Kirchenachse stehender Westturm. Wand- und Gewölbemalereien Mitte 15. Jh.. Reiche barocke Ausstattung.

Aus denkmalpflegerischer Sicht besitzt die Erhaltung der Gutanlage Groß Schwansee mit ihrem Gutshaus, dem Pferdestall und der Parkanlage eine besondere Bedeutung für das Planvorhaben.

8.4 Belange des Katastrophenschutzes

Das Gemeindegebiet bzw. die von der Änderung des Teilflächennutzungsplanes betroffene Bereiche sind nicht als kampfmittelbelastete Bereiche bekannt.

8.5 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen dem Landkreis Nordwestmecklenburg für die Teilbereiche der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen übernommen.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

8.7 Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern

Innerhalb der Änderungsbereiche des Teilflächennutzungsplanes sind keine Festpunkte vorhanden. Östlich des Teilbereiches 1 der Änderung befinden sich Festpunkte, diese werden dargestellt. Vermessungsmarken/ Festpunkte sind gesetzlich geschützt. Im Rahmen der weiteren Planung ist das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern zu beteiligen.

9. Arbeitsvermerke

Der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst (Teilflächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Kalkhorst) in der Fassung der 2. Änderung wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 03. Juli 2007.

Kalkhorst, den 25.2.08


Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



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

Anlage

**Gemeinde Kalkhorst
Anlage zur 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes
(Teilflächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Kalkhorst)**

FLÄCHENBILANZ

Teilbereich	Wirksame Fassung		2. Änderung			
	Flächennutzung	Flächengröße m ²	Gesamt m ²	Flächennutzung	Flächengröße m ²	Gesamt m ²
1	Gemischte Baufläche	34.581,8	36.746,8	Wohnbaufläche	36.746,8	36.746,8
	Grünfläche	2.165,0				
2	Grünfläche	7.151,0	7.151,0	Wohnbauflächen	7.151,0	7.151,0
3	Wohnbaufläche	13.265,7	13.265,7	Fläche für Landwirtschaft	13.265,7	13.265,7
4	Grünfläche	1.087,8	5.799,1	Wohnbaufläche	5.799,1	5.799,1
	Fläche für Landwirtschaft	4.711,3				

Gesamtbilanz für die betrachteten Teilbereiche der 2. Änderung

Nutzungsart	Bestand m ²	+/- Planung m ²	Gesamt m ²
Wohnbaufläche	13.265,7	+ 36.746,8 + 7.151,0 + 5.799,1 - 13.265,7	49.696,9
Gemischte Baufläche	34.581,8	- 34.581,8	0
Grünflächen	10.403,8	- 10.403,8	0
Fläche für Landwirtschaft	4.711,3	+ 13.265,7 - 4.711,3	13.265,7
Gesamtfläche	62.962,6		62.962,6