

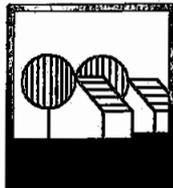
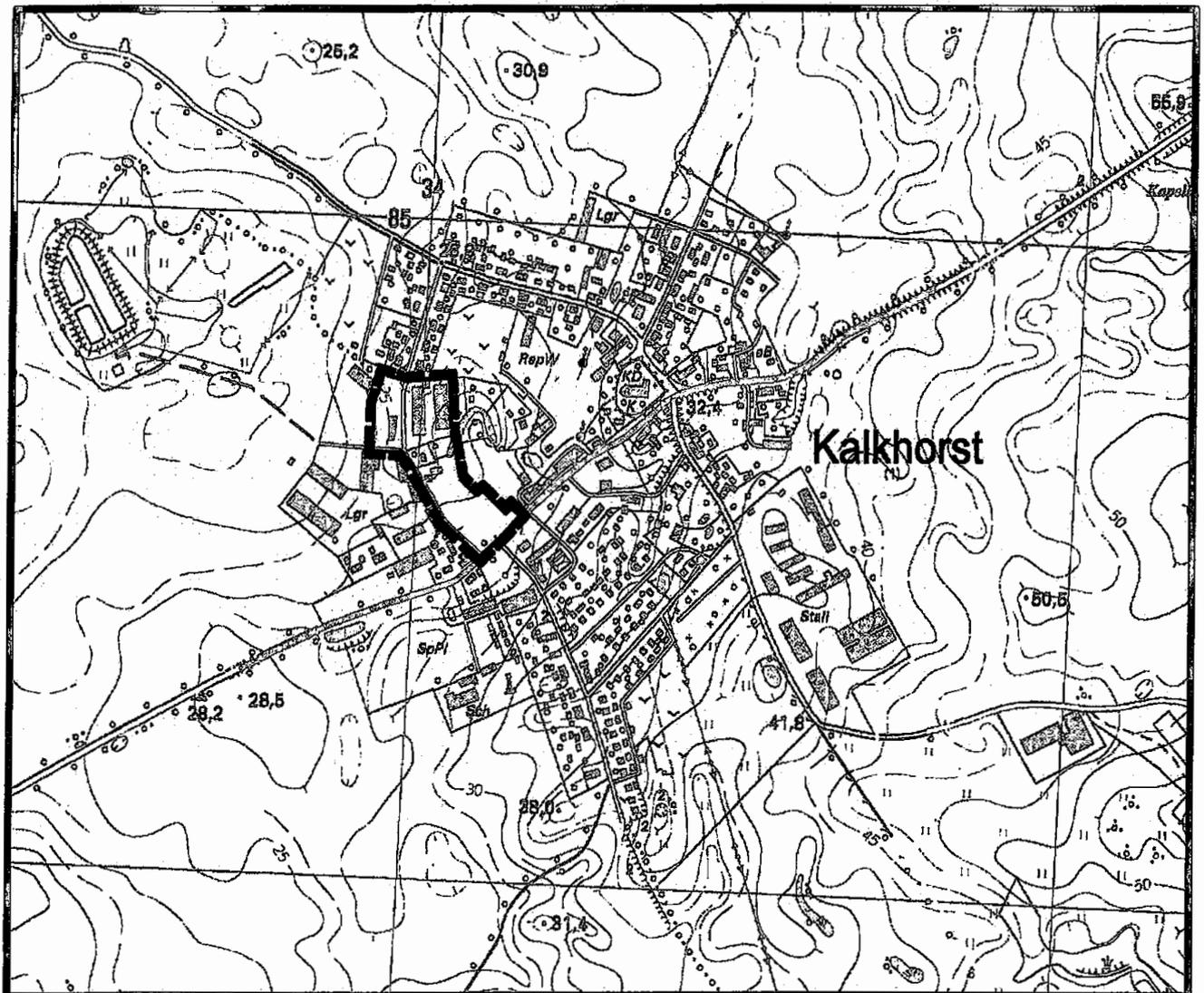
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.3

DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE"
BEREICH AN DER NEUEN REIHE IN KALKHORST
IM VERFAHREN NACH §13a BauGB
(VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 15. September 2011

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst, im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst</u>	4
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	4
1.2 Städtebauliches Konzept	4
2. <u>Allgemeines</u>	8
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	8
2.2 Kartengrundlage	8
2.3 Rechtsgrundlagen	8
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
2.5 Quellenverzeichnis	9
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB</u>	9
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	14
5. <u>Naturräumliche Einordnung und baulicher Bestand</u>	17
5.1 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	17
5.2 Bestandsbeschreibung	17
6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u>	17
7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	19
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	21
7.4 Größe der Baugrundstücke	21
7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	22
7.6 Zahl der Wohnungen	22
7.7 Höhenlage	22
7.8 Schallschutzanforderungen	23
7.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	23
7.10 Flächennutzungen	24
7.11 Flächennachweis	25

8.	<u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u>	25
8.1	Baukörperausbildung	25
8.2	Dächer	26
8.3	Außenwände	27
8.4	Fassadenöffnungen	27
8.5	Sonstige Festsetzungen	28
8.6	Bußgeldvorschrift	28
9.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	29
10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	29
10.1	Wasserversorgung	30
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	31
10.3	Fernmeldeversorgung	31
10.4	Feuerschutzeinrichtungen	32
10.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	33
10.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	33
10.7	Abfallentsorgung	35
10.8	Gasversorgung	35
11.	<u>Immissionsschutz</u>	36
11.1	Gewerbelärm	36
11.2	Verkehrslärm	45
12.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	45
13.	<u>Hinweise</u>	45
13.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	45
13.2	Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen	45
13.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	46
13.4	Erkenntnisse zu Kontaminationen	46
13.5	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens	47
13.6	Munitionsfunde	47
13.7	Bodenschutz	47
13.8	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungsmaßnahmen	48
13.9	Hinweise des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	48
13.10	Heckenpflanzung außerhalb des Plangebietes	48
13.11	Regelung des ausreichenden Schallschutzes	48
13.12	Standorte für Abfallbehälter	49
13.13	Hinweise zu Leitungsverläufen	49
13.14	Hinweis der Wehrbereichsverwaltung	49
13.15	Artenschutzrechtliche Belange	50

14.	<u>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)</u>	51
15.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	61
16.	<u>Arbeitsvermerke</u>	61
17.	<u>Anlagen</u>	
17.1	Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inwiefern der Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen	
17.2	Karte des Bestandes aus der Dorferneuerungsplanung für den Geltungsbereich im Maßstab 1 : 2.000	
17.3	2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den relevanten Bereich im Maßstab 1 : 5000	
17.4	Gestaltung im Ortszentrum mit Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 5.3	
17.5	Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Kalkhorst und der NORICA Milchhof GmbH	

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Kalkhorst

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst

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

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

Neben Kalkhorst gehören zur Gemeinde die Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen sowie Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen. Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha. In der Gemeinde leben 1.839 Einwohner.

1.2 Städtebauliches Konzept

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

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

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

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 5 in der Ortslage Kalkhorst auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt in drei Teilbereichen. Die Teilbereiche 5.1 und 5.3 beziehen sich auf Flächen, die bereits überwiegend über eine verkehrliche Erschließung verfügen. Auch die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind ohne erhebliche Aufwendungen herstellbar. Leitungstrassen als Anschlusspunkte liegen vor. Die Ergänzung vorhandener städtebaulicher Strukturen im Ortszentrum von Kalkhorst ist beabsichtigt.

Mit dem Teilbereich 5.2 ist die Erschließung einer bisher unbebauten Fläche vorgesehen. Hier ist die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen und neuer Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig, um eine Bebauung zu realisieren. Die Bebauung soll entlang einer neuen Erschließungsstraße, die in eine Wendeanlage mündet, erfolgen. Konkretere Konzepte sollen in weiteren Aufstellungsverfahren und Diskussionen abgestimmt und

vorbereitet werden. Derzeitige Konzepte für den Bereich haben eher informellen Charakter.

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 ist abgeschlossen. Nunmehr ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung der Flächen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5.3 vorgesehen. Der Bereich an der Neuen Reihe soll baulich neu gestaltet und städtebaulich arrondiert werden. Ehemals vorhandene landwirtschaftlich genutzte Anlagen, die nicht mehr zeitgemäß waren, wurden bereits zurückgebaut.

Zunächst war die Entwicklung der Flächen nur östlich der Straße Neue Reihe vorgesehen. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtebaulichen Situation hat sich die Gemeinde im Sinne der Nachnutzung und Innenverdichtung jedoch dafür entschieden, ursprünglich bebaute Flächen im Rahmen der Innenentwicklung für eine Neubebauung vorzubereiten. Die Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als Wohn- und Gemischte Bauflächen dargestellt. Ursprüngliches Ziel war es, unter Berücksichtigung der Ausnutzung im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen die Mischnutzung im Sinne einer dorftypischen Mischnutzung unter Berücksichtigung der landwirtschaftlich geprägten Umgebung zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange korrigiert sich die Gemeinde und berücksichtigt den landwirtschaftlichen Betrieb hinsichtlich seiner Auswirkungen, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes deshalb nicht gerechtfertigt ist, weil keine landwirtschaftlichen Anlagen im Sinne eines Dorfgebietes vorhanden sind (eher gewerblich genutzte Anlagen) und die Ansiedlung eines weiteren Landwirtschaftsbetriebes nicht realistisch ist. Die Gemeinde setzt im Einflussbereich des gewerblichen landwirtschaftlichen Betriebes westlich der Neuen Reihe eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Im Bereich östlich der neuen Reihe werden MI-Gebiete festgesetzt. Für die als Gemengelage zu beurteilende Situation am Standort des landwirtschaftlichen Betriebes (mit gewerblichem Charakter) wird die Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Eine planungsrechtliche Regelung dieser Gemengelage ist nicht vorgesehen. Östlich der Neuen Reihe ist im nördlichen Bereich eine zweizeilige Bebauung vorgesehen. Die vorhandene Bebauungsstruktur, die Traufständigkeit von Gebäuden, soll direkt an der Neuen Reihe fortgeführt werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe wird hier als durchaus sinnvoll und zweckmäßig erachtet. Die Erschließung hinterliegender Grundstücke erfolgt über Stichwege. Die Grundstücksgrößen werden weiterhin ortstypisch/dorftypisch gewählt. Dieses Konzept wird gewählt, um Grundstücke für die beabsichtigten gemischten Strukturen variabel zuschneiden zu können. Es ist nicht Ziel der Gemeinde, dass Bebauung auch in dem südlichen Bereich des Mischgebietes grundsätzlich in zweiter Reihe gesichert werden soll. In Bereich, in dem

Infrastruktureinrichtungen für die Parkanlage/Miniaturpark ermöglicht werden sollen, wird die Tiefe entsprechend reduziert. Zum einen soll der parkartige Charakter deutlich erhalten werden, zum anderen wird die Bebauungsfläche in dem festgesetzten Maßstab als hinreichend erachtet. Von der Neuen Reihe soll zum Park eine Geh- und Radwegeverbindung weiterhin gesichert werden. Da die Gemeinde Grundstückseigentümerin ist, kann dies auch dauerhaft gewährleistet werden.

Die Festsetzungen innerhalb des Gebietes M_{1w} lassen die Möglichkeiten für eine variable Aufteilung und Gliederung der Grundstücksflächen zu.

Westlich der Straße zur Neuen Reihe sind in angemessener Breite unter Berücksichtigung bereits vorhandener Gewerbebetriebe Grundstücke für die Bebauung gemäß Festsetzungskatalog in angemessener Tiefe festgesetzt. Eine straßenbegleitende Bebauung wird vorbereitet. Der Lückenschluss bzw. die zukünftige Bebaubarkeit zwischen den südlich innerhalb der Gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes dargestellten Bauflächen und den nördlichen, überwiegend dem Wohnen dienenden Grundstücken, soll geregelt werden.

Gemäß städtebaulichem Konzept ist es Zielsetzung, die Festsetzungen so zu treffen, dass neu zu bebauende Flächen westlich der Neuen Reihe als eingeschränkte Gewerbegebiete berücksichtigt werden und Flächen östlich der Neuen Reihe innerhalb eines Mischgebietes, dass im nördlichen Bereich eher dem Wohnen und im südlichen Bereich eher dem infrastrukturellen Gewerbe dienen soll. Von der ursprünglich beabsichtigten Festsetzung eines Dorfgebietes wird Abstand genommen, weil zukünftig die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht realistisch ist. Die Auswirkungen des vorhandenen Betriebes werden als Auswirkung eines gewerblichen Betriebes/gewerblichen landwirtschaftlichen Betriebes bewertet.

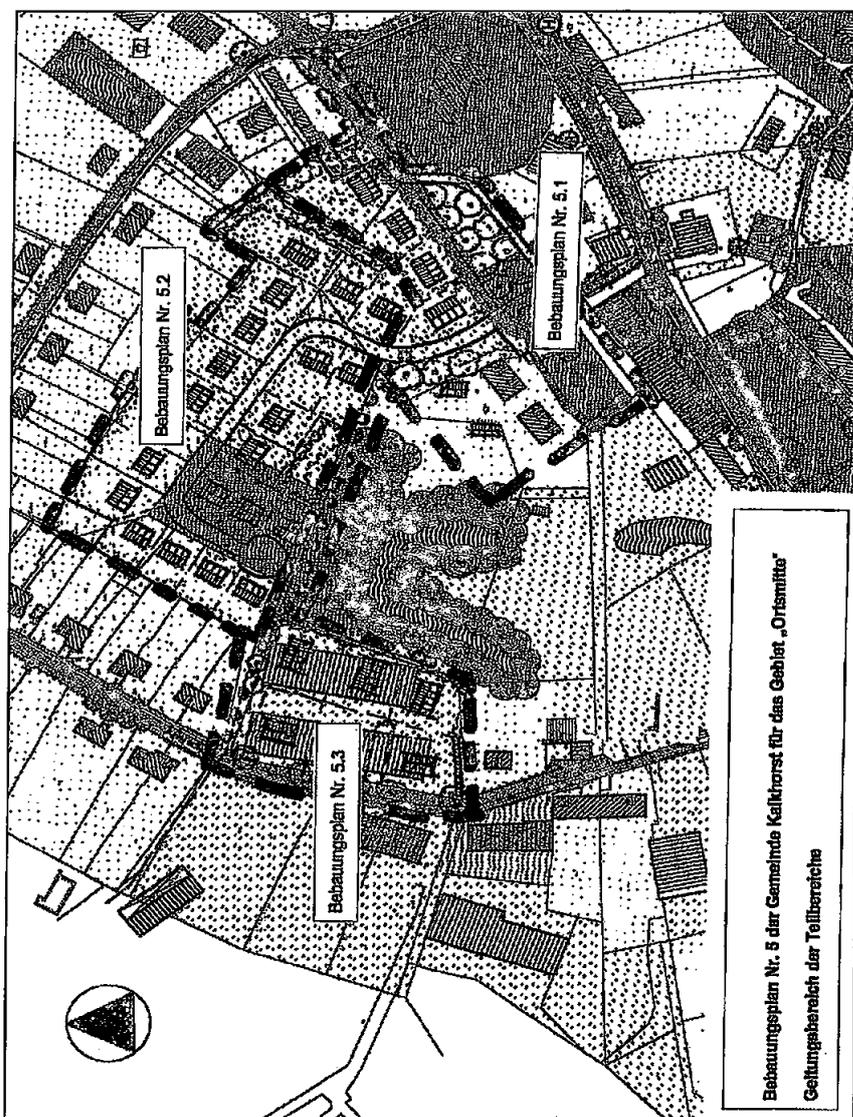
Für den Bereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 5.2 soll an die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 angebunden werden. Die Erschließungsanlagen sind neu herzustellen, so dass Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen werden. Die neue Erschließungsstraße soll in eine Wendeanlage münden. Die für Kalkhorst typische Bebauungsstruktur soll fortgesetzt werden; ökologische Bauweisen werden vorzugsweise angestrebt. Neben dem Städtebaulichen Konzept, das der nachfolgenden Seite dargestellt ist, sind weitere Variante zur Verdichtung innerhalb der Ortslage Kalkhorst in der Diskussion. Die Darstellung hat beispielhaften Charakter.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.3, für das Gebiet an der Neuen Reihe, ist die Überprüfung der Auswirkungen gewerblicher Unternehmen in der Nachbarschaft erfolgt, um hier rechtssichere Festsetzungen treffen zu können. Die Ausführungen sind in dieser Begründung dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes, für diesen Bereich gelten die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist durch die Gemeinde mit Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5.3 vorgesehen. Die vorgenommenen Festsetzungen für

den Bebauungsplan Nr. 5.3 sollen für die Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes genutzt werden.

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



Übersicht über die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5, wobei der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 in westliche Richtung erweitert wurde. Die ursprüngliche bauliche Situation ist auf der Karte ersichtlich, so dass auch die Nachnutzung und Innenverdichtung plausibel dargelegt werden kann.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 in Kalkhorst wird begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung in der Neuen Reihe,
- im Osten durch den Park von Kalkhorst,
- im Süden durch die Friedensstraße,
- im Westen durch ehemals bebaute Flächen, Lagerflächen und teilweise Brachflächen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Vermessungskarte (Lage- und Höhenplan) im Maßstab 1 : 500, erstellt durch die ÖbVI. J.-M. Dubbert mit dem Höhenbezug HN. Die ALK wird gemäß letztem Stand der Erkenntnisse durch Verwendung von Daten des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) gemäß Übereinkunft mit der Gemeinde ergänzt.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).

Die Gesetze und Verordnungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, gelten jeweils einschließlich aller rechtsgültiger Änderungen.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst,
- 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst.

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

Die Gemeinde Kalkhorst hatte bereits Ende der 90er Jahre den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

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

Für die Vorbereitung von Vorhaben auf Flächen östlich der Neuen Reihe wurde die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes durch die Gemeinde Kalkhorst durchgeführt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind östlich der Neuen Reihe Wohnbauflächen dargestellt. Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation ist die Gemeinde jedoch in der Überprüfung der Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 5.3 zu der Auffassung gelangt, dass unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung die Realisierung eines Mischgebietes die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich der Ortslage am besten widerspiegelt. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Nachnutzung von Flächen vorgesehen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt für die Teilbereiche unmittelbar östlich und westlich der Neuen Reihe, in dem die Zielsetzungen des Bebauungsplanes auch durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

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

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

Die Gemeinde führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durch. Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden ehemals durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Diese wurden zurückgebaut. Die Flächen sollen nunmehr zur arrondierenden Bebauung innerhalb des Ortszentrums von Kalkhorst planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Plangebiet grenzt im Norden an vorhandene Grundstücke mit vorhandener Bebauung und im Süden an die Friedensstraße. Im Osten liegt der Park von Kalkhorst. Der innerörtliche Park in der Ortslage Kalkhorst ist im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die westlich im Plangebiet liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt und waren ursprünglich mit Gebäuden, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienten, bebaut. Somit wird eine Nachnutzung dieser Flächen angestrebt.

Die Bebauungspläne Nr. 5.1 (rechtskräftig) und Nr. 5.2 (noch nicht aufgestellt), befinden sich in einem räumlichen und sachlichen engen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 5.3. Die Flächen der Bebauungspläne waren ursprünglich zum Teil großflächig mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallanlagen und Lagerhallen bebaut. Die Grundfläche dieser Bebauungspläne umfasst insgesamt mehr als 20.000 m² und ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Dabei müsste der Bebauungsplan Nr. 5.1 jedoch nicht berücksichtigt werden, da dieser nicht im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt wurde. Nach welchem Verfahren Bebauungsplan Nr. 5.2 aufgestellt werden soll, ist noch nicht festgelegt. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14

(Stand: Aufstellungsbeschluss) befinden sich südlich der Friedensstraße, südlich der o.g. Bebauungspläne und sind zum Teil mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Die Friedensstraße stellt als Landesstraße eine starke Zäsur zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 und Nr. 14 dar. Lage und Art der Bebauung lassen generell keinen Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 erkennen. Bei einer Berücksichtigung der möglichen Grundflächen dieses Bebauungsplanes, welcher insgesamt ca. 2,5 ha einnimmt, würde die Grundfläche deutlich mehr als 20.000 m² betragen. Damit würden diese Bebauungspläne zusammen eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² - 70.000 m² erreichen (siehe nachfolgende Tabelle).

1	2	3	4
Flächennutzung	Flächengröße	Maximal mögliche GRZ*	Grundfläche (Sp 2xSp 3) in m ²
B 5.1 Wohnbauflächen (kein Verfahren nach §13 a BauGB)			2287
WA1-Gebiet	1.506	0,3	452
WA2-Gebiet	1.940	0,375	728
WA3-Gebiet	1.718	0,45	773
WA4-Gebiet	1.486	0,225	334
B5.2 **	19.040	0,4	7616
B 5.3 Misch- und Gewerbegebiet			14229
Mischgebiet	14310	0,45	6440
eingeschränktes Gewerbe	4.404	0,675	2973
Verkehrsfläche	5210	1	5210
		gesamt	24525

*einschließlich der möglichen Überschreitung von 50%

**Ein Aufstellungsbeschluss besteht nicht.

Zur Erhöhung der Planungssicherheit wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen.

Im Ergebnis der Prüfung, welche als Anlage der Begründung beigefügt wird, ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere.

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

der Nachweis geführt:

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich. Daher wird die Planung als Maßnahme der Nachnutzung und Innenentwicklung angesehen.
- Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bauflächen dargestellt.
- Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die Umgebung ist anthropogen vorgeprägt und war ursprünglich bereits bebaut. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Es handelt sich um eine Nachnutzung ursprünglich bereits bebauter Flächen.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre daher nicht erforderlich. Mit dem Rückbau der landwirtschaftlichen Anlagen ist jedoch voraussichtlich eine Reduzierung der künftig versiegelten Flächen zu erwarten.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das weiter östlich befindliche, gesetzlich geschützte Kleingewässer sind nicht zu erwarten. Sofern das Gewässer für Löschwasserzwecke in Anspruch genommen werden soll, wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geführt. Zum Schutz des Kleingewässers wird als externe Maßnahme die Pflanzung einer einreihigen Hecke entlang der Grenze zum Plangebiet, auf dem Flurstück 38/2, Flur 2, Gemarkung Kalkhorst festgelegt.
- Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Auch auf europäische Natura 2000-Schutzgebiete hat das Vorhaben keinen Einfluss.
- Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Anlagelärm wurden Untersuchungen durchgeführt. Danach führt der Gewerbe- und Anlagenlärm, der von der Betriebsstätte der NORICA ausgeht, bereits im Bestand zu Überschreitungen der zulässigen Werte. Eine Reduzierung der Emissionen am Emissionsort um 10 dB(A) ist erforderlich, um für die bereits bestehende Bebauung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die im Bebauungsplan festgesetzte zusätzliche Entwicklung gesichert. Die Auswirkungen vom Verkehr von öffentlichen Straßen sind derzeit bereits als nicht erheblich einzuschätzen.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der

Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Zur Beurteilung des Plangebietes wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. (Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (LK NWM) für den Bereich „Ortsmitte“ Bereich an der Neuen Reihe, Potenzialabschätzung/Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, September 2011(Bauer). Zum Schutz der heimischen Fauna ist die Pflanzung einer Hecke östlich des Plangebietes vorgesehen. Maßnahmen zum Schutz der Amphibien werden festgelegt.
- Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird zum Teil durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Die bisherige ökologische Wertigkeit der derzeitigen Biotoptypen kann auf den künftig intensiver genutzten Grundstücken voraussichtlich wieder erreicht werden. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen voraussichtlich unverändert.
- Zur Gewährleistung des Umgebungsschutzes für das Bodendenkmal (alter Wallgraben), welches gleichzeitig ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt, wurden die Baugrenzen in westliche Richtung verschoben. Somit können Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern ausgeschlossen werden.
- Das Vorhaben ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG.

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

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

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

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

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

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

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** vom 09. Dezember 1996 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 befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg und gehört dem Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an.
- Das Gemeindegebiet liegt im ländlichen Raum und grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Der Küstenstreifen gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Ein Großteil des übrigen Gemeindegebietes wird durch die Landschaftsschutzgebiete „Harkenbäkniederung mit Katzbach und Uferzone Kalkhorster Wiek / Dassower See“ und „Lenorenwald“ eingenommen.
- Der „Brooker Wald“, im nördlichen Gemeindegebietsrand, ist als Vorrangraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
- Die Flächen südlich von Kalkhorst befinden sich in einem wenig zerschnittenem, 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 mit den Ortschaften Klein Schwansee und Groß Schwansee liegen im Fremdenverkehrsschwerpunktraum „Raum Pötenitz-Harkensee-Kalkhorst“.

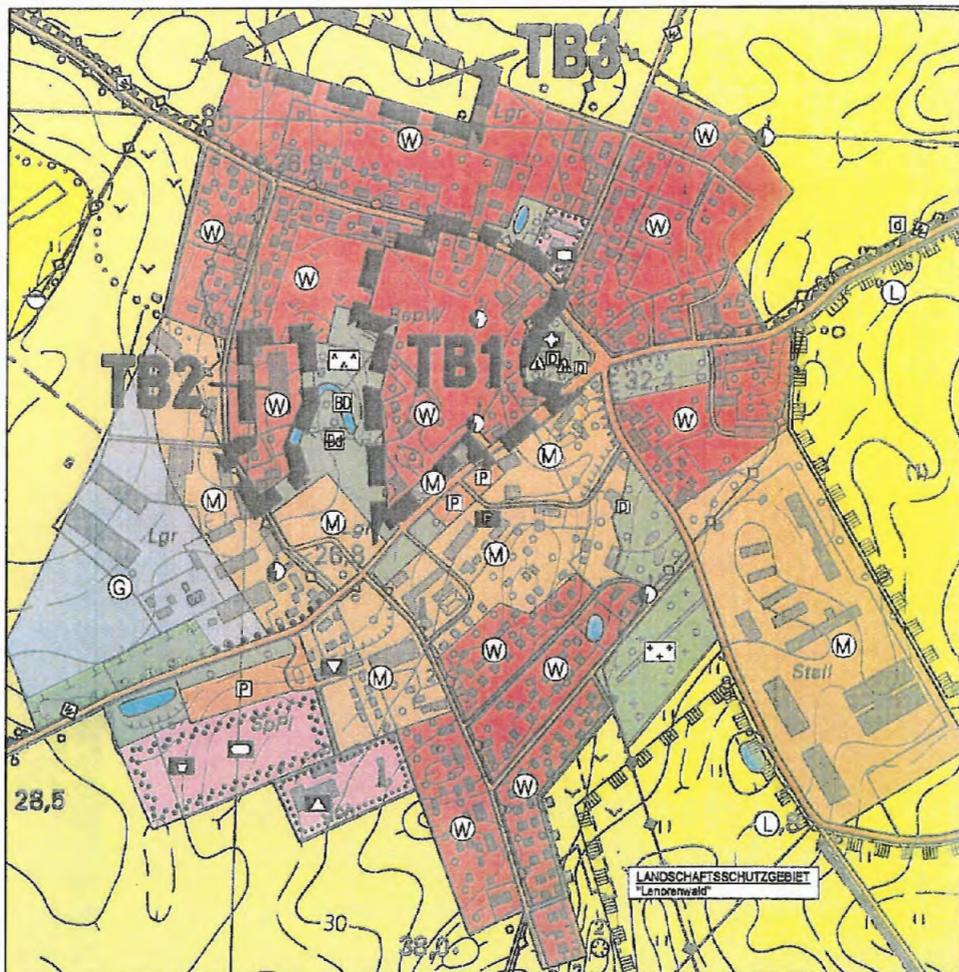
Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für Westmecklenburg befindet sich in Aufstellung und wird nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ersetzen bzw. an dessen Stelle treten.

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.07.2011 in den Abwägungsprozess einbezogen. Grundlage für die Stellungnahme ist der Beschluss zur Wohnbauentwicklung unter Berücksichtigung der Eigenbedarfsanalyse. Die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit den Belangen auseinandergesetzt. Hierzu fanden auch Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung, zuletzt am 15.06.2011, statt. In der Gemeinde Kalkhorst leben derzeit 1.830 Einwohner. Für die absehbare Zeit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes sieht die Gemeinde Kalkhorst abstimmungsgemäß etwa 50 Wohneinheiten vor. Diese wird die Gemeinde Kalkhorst auf die Planvorhaben in Kalkhorst, Groß Schwansee und Klein Schwansee beziehen. Hier sind die Prioritäten für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Kalkhorst vorhanden. Die Entwicklung in Klein Schwansee hat zunächst Vorrang. Die baulichen Entwicklungen in Bezug auf Wohnen werden in Kalkhorst und Groß Schwansee planungsrechtlich vorbereitet und haben begonnen. Mit einer Realisierung ist 2013 zu rechnen. Die Potentiale für eine bauliche Entwicklung in Klein Pravtshagen werden in einem absehbaren Zeitpunkt nicht durch Satzungsrecht vorbereitet. Die Darstellungen, die im Flächennutzungsplan enthalten sind, hält die Gemeinde weiterhin für zweckmäßig und für den gemeindlichen Entwicklungshorizont angemessen. Unberührt bleibt die Inanspruchnahme von Baurecht nach § 34 BauGB in den übrigen Ortsteilen des Gemeindegebietes. Diese kapazitive Betrachtung wird Grundlage für die weitere planungsrechtliche Entscheidung der Gemeinde. Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wird das Abwägungsergebnis zur Kenntnis gegeben. Die raumordnerische Bewertung wird beachtet.

Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP (in Aufstellung) liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und vor allem entlang der Küste teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5.3 werden Flächen innerhalb der Ortslage Kalkhorst in Anspruch genommen, auf denen teilweise leer stehende landwirtschaftliche Gebäude vorhanden waren. Somit kann durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 eine Umnutzung bzw. eine Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP in Aufstellung). Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mitgeteilt, dass raumordnerische Belange dem Bebauungsplan Nr. 5.3 nicht entgegenstehen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für die Flächen östlich der Neuen Reihe Wohnbauflächen anstelle von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Gemeinde berücksichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 anstelle der bisher dargestellten Wohnbauflächen im Bereich östlich der Neuen Reihe im

Plangebiet Mischgebiete. Im westlichen Bereich der Neuen Reihe sind Gemischte Bauflächen dargestellt; hierfür werden eingeschränkte Gewerbegebiete berücksichtigt. Die Gemeinde geht im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB davon aus, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Die im Flächennutzungsplan östlich der Neuen Reihe noch enthaltene Grünfläche wird als vernachlässigbar eingeschätzt, zumal hier durch die Gemeinde eine entsprechende Durchwegung innerhalb des Mischgebietes berücksichtigt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, um den Anforderungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu entsprechen.



5. Naturräumliche Einordnung und Bestandsbeschreibung

5.1 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

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

Im Gemeindebereich herrschen die Bodenarten Lehm und sandiger Lehm über Geschiebemergel vor. Die Böden im Gemeindegebiet werden als Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit eingeschätzt.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 25 bis 26 m über HN vor.

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

5.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Kalkhorst. Mittig im Gebiet befindet sich die Straße Neue Reihe. Diese Straße wurde mit asphaltierter Fahrbahn (OVL) und gepflastertem einseitigen Gehweg (OVL) ausgebaut. Fahrbahn und Gehweg werden durch ein Hochbord getrennt. Die Flächen östlich des Plangebietes werden derzeit durch Zierrasenflächen geprägt (PER). Davor waren in diesem Bereich zwei landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden. Diese wurden zurückgebaut. In Randbereichen des Plangebietes befinden sich Einzelgehölze. Im Nordosten handelt es sich um ältere Gehölze (BBA) und im Süden um jüngere (BBJ). Im Norden des Plangebietes befindet sich ein unbefestigter Weg (OVD), der im rückwärtigen Bereich des Parkes in Richtung Friedensstraße führt. Die Flächen westlich der Neuen Reihe zeichnen sich durch Brach- und Lagerflächen aus. Auch auf dieser Fläche waren landwirtschaftlich genutzte Anlagen vorhanden, die mittlerweile zurückgebaut wurden. Die Nachverdichtung ist das angestrebte Ziel der Gemeinde Kalkhorst.

6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Planerisches Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 für einen Bereich der Ortsmitte in Kalkhorst an der Neuen Reihe, Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Ursprünglich war durch die Gemeinde angestrebt, den Bereich östlich der Neuen Reihe als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der gesamtstädttebaulichen Situation wurden die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Anlagen als Anlass für die Festsetzung eines Dorfgebietes gesehen; unter Berücksichtigung der konkreten Betriebsanlage der NORICA westlich des Plangebietes wird diese jedoch hinsichtlich der Auswirkungen mit einem Gewerbebetrieb gleichgesetzt. Da innerhalb des Plangebietes und innerhalb des Ortsbereiches die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht

mehr realistisch ist, wird auf die Festsetzung eines Dorfgebietes allein hinsichtlich der Auswirkungen des gewerblichen landwirtschaftlichen Betriebes verzichtet. Die Nachbarschaft zu dem gewerblichen Betrieb wird dadurch berücksichtigt, dass entlang der Flächen westlich der Neuen Reihe ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird und östlich der Neuen Reihe Mischgebiete festgesetzt werden, die dem Wohnen und nicht störendem Gewerbe, das das Wohnen nicht beeinträchtigt, dienen. Die weiteren unmittelbar an der Neuen Reihe gelegenen gewerblichen Betriebe werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen beachtet und in dem Gliederungspunkt Immissionsschutz der Begründung bewertet.

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

Es ist das Ziel der Gemeinde Kalkhorst, im Plangebiet gemischte Strukturen zu entwickeln. Die Festsetzungen zu Grundstücken und überbaubaren Flächen werden so gestaltet, dass variable Ausnutzungen möglich sind und keine zu enge Vorgabe für zukünftige Entwicklungen festgelegt wird.

Die Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der Auswirkungen der westlich des Plangebietes gelegenen städtebaulichen Situation so getroffen, dass Flächen westlich der neuen Reihe als eingeschränktes Gewerbegebiet und Flächen östlich der Neuen Reihe als Mischgebiet vorgesehen werden. Damit wird ein allmählicher Übergang zur Wohnbebauung im östlichen Teil der Ortslage Kalkhorst geschaffen.

Die Gemeinde sieht östlich der Neuen Reihe eine lockere ortstypische straßenbegleitende Bebauung, die auch eine Bebauung in zweiter Reihe zulässt, vor. Der weiche Übergang zum Park ist weiterhin durch die vorhandenen Grünflächen im Osten des Plangebietes gegeben.

Der verkehrliche Ausbau der Neuen Reihe ist erfolgt. Die Erschließung des Gebietes kann gesichert werden. Die rückwärtigen Grundstücksteile können über Stichwege erschlossen werden.

Neben der Festsetzung von Baugebieten ist es Ziel der Gemeinde, die fußläufige Verbindung von der Neuen Reihe zum Park in östliche Richtung und weiter zum Gemeindezentrum an der Friedensstraße planungsrechtlich zu sichern. Im Norden des Plangebietes werden daher Verkehrsflächen als Geh- und Radweg festgesetzt. Der verrohrte Graben (in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“) wird berücksichtigt. Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich östlich der Neuen Reihe, zwischen unbebauten und den bebauten Flächen, soll weitestgehend erhalten werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur diejenigen nach Nr. 1 - Wohngebäude, nach Nr. 2 - Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude, nach Nr. 3 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nach Nr. 4 - sonstige Gewerbebetriebe, nach Nr. 5 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Durch die Gemeinde werden nur diejenigen Nutzungen festgesetzt, die innerhalb des Bereiches gewünscht und erforderlich sind, um die Funktionen des Hauptortes der Gemeinde zu erfüllen. Übrige gewerbliche Nutzungen sollen in anderen Bereichen erfolgen.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nach laufender Nr. 6 - Gartenbaubetriebe, Nr. 7 - Tankstellen, Nr. 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig sind.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil es hierfür anderweitig Möglichkeiten zur Ansiedlung gibt, zum Beispiel für die Gartenbaubetriebe. Tankstellen sind aufgrund der aktuellen Marktsituation in diesem Bereich nicht anzusiedeln. Hinsichtlich der Vergnügungsstätten besteht die Zielsetzung der Gemeinde Kalkhorst darin, diese in diesem Bereich auszuschließen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes unzulässig sind.

Auch in dem gewerblichen Teil des Mischgebietes ist es Ziel der Gemeinde, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Die Gliederung der MI-Gebiete erfolgt nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, wonach das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden darf. Dabei gilt, dass der TB 1 vorzugsweise dem Wohnen und der TB 2 vorzugsweise dem Gewerbe dient.

Innerhalb der Mischgebiete werden die Teilbereiche 1 und Teilbereiche 2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert. Innerhalb des TB 1 ist die gewerbliche Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Innerhalb des Gebietes TB 2 ist die allgemeine Wohnnutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Eine Gliederung des MI-Gebietes ist vorzusehen, um den Wohn- und den gewerblichen Teil entsprechend neu zuzuordnen. Es wird als vorteilhaft angesehen, den eher dem Wohnen dienenden Teil im nördlichen Bereich anzusiedeln. Die Bereiche für gewerbliche Funktionen sollen zur Stärkung der Parkanlage und der Einordnung von Infrastruktureinrichtungen dienen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe zulässig, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; somit solche Betriebe, die den Anforderungen des § 6 BauNVO entsprechen.

Im Bereich westlich der Neuen Reihe ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die einen Übergang von der Gemengelage am westlichen Ortsrand zur innerörtlichen Bebauung, die dem Wohnen dient, zu schaffen. Es wird Einfluss darauf genommen, dass nur solche Betriebe entstehen, wie sie auch in Mischgebieten entstehen dürfen. Dies ist ausdrücklich Ziel der Gemeinde.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),
- die Zahl der Vollgeschosse,

bestimmt.

Für die Baugebiete wird die Grundflächenzahl mit 0,3 im östlichen Gebiet der Neuen Reihe und mit 0,45 im westlichen Bereich der Neuen Reihe festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die beabsichtigte Art der Bebauung und Nutzung, die im Text (Teil B) festgesetzt ist, entsprechend berücksichtigt. Es wird im Wesentlichen der im Ort vorherrschenden Bebauungsdichte entsprochen. Es wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Eine dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende und der vorhandenen Siedlung angepasste Bebauung wird vorbereitet.

Für das Mischgebiet wird festgesetzt, dass die Traufhöhe maximal 3,80 m betragen darf und die Firsthöhe maximal 9,00 m betragen darf.

Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet werden Festsetzungen derart getroffen, dass gewerblich nutzbare Gebäude eine Traufhöhe von maximal 5,50 m aufweisen dürfen bei einer Dachneigung, die kleiner gleich 20° betragen darf.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe sowie zur Geschossigkeit entsprechen den im Ort typischen Ausnutzungskriterien. Bei

Wohngebäuden wird für diesen Bereich darauf orientiert, Gebäude mit einem Steildach zu errichten.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für die untergeordneten Bauteile, wie Erker und/oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite, die ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten darf, zulässig.

Im Bebauungsplan wird die Ausrichtung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bestimmt. Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Neuen Reihe sind die Gebäude direkt an dieser Straße traufständig zu errichten. Im rückwärtigen Bereich der Neubebauung sind die Gebäude giebelständig auszurichten. Die straßenparallele Firstrichtung entspricht dem überwiegend im Ort vorhandenen Spektrum. Deshalb wird diese Festsetzung entsprechend gewählt.

7.4 Größe der Baugrundstücke

Innerhalb des Plangebietes sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 750 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit der zulässigen Mindestgrundstücksgröße beschäftigt. Sie entspricht dem Ansatz der Gemeinde, der auch der Bemessung der überbaubaren Fläche zugrunde lag. Ziel der Gemeinde ist es, eine zu starke Überbauung auszuschließen und eine Grundlage für die zukünftige Parzellierung zu legen. Die Mindestgrundstücksgröße wird deshalb mit 750 m² festgelegt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass bei einzelnen Grundstücken ausnahmsweise eine 10%ige Abweichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein soll. Da sich die Parzellierung nicht immer genau auf Vielfaches von 750 ergeben wird, wird diese Ausnahmeregelung als zweckmäßig erachtet. Zudem wird es als erforderlich angesehen, Grundstücke mit einer Mindestgrundstücksgröße in der festgesetzten Größe innerhalb von Mischgebieten und von Eingeschränkten Gewerbegebieten zur Umsetzung der Planungsabsichten abzusichern.

7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die an der öffentlichen Straße gelegenen Grundstücke dürfen Nebenanlagen und Garagen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.

Es stehen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ausreichend Flächen für die Bebauung mit Hauptgebäuden sowie mit Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen zur Verfügung. Daher sind auch Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen zwischen Hauptgebäude und Straße wird ausgeschlossen, um den Straßenraum durch diese Anlagen nicht optisch einzuengen. Darüber hinaus besteht somit die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten, um positiven Einfluss auf den Straßenraum in diesem zentralen Bereich zu nehmen.

Insbesondere im Bereich des M_{1W} -Gebietes ist es die Absicht, die Durchsicht zu dem Bodendenkmal offen zu halten. Mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege ist der Umgebungsbereich erörtert worden. Um den Blick zu dem Bodendenkmal an mehreren Stellen zu öffnen, wurde der zusätzliche Sichtbereich innerhalb des M_{1W} -Gebietes berücksichtigt. Darüber hinaus ist auch gesichert, dass nur innerhalb der Baugrenzen die baulichen Anlagen auch für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen.

7.6 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Die Zahl der Wohneinheiten soll durch diese Festsetzung begrenzt werden. Mit dieser Festsetzung sollen zu große Wohngebäude ausgeschlossen werden, um die Bebauungsformen der Umgebung entsprechend zu berücksichtigen und zu wahren.

7.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem Plangebiet maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der

verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Diese Festsetzung wird getroffen, um das Einfügen der Gebäude in die Ortsumgebung abzusichern.

7.8 Schallschutzanforderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm von Verkehrsaufkommen (allgemeiner Verkehr sowie Schlepperfahrten in der Erntezeit auf öffentlichen Straßen) wird im Mischgebiet der Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe 1989) mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB festgesetzt.

Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden Festsetzungen zur sicheren Seite hin getroffen und Lärmpegelbereiche festgesetzt, die ausreichend Schutz vor Verkehrslärm, auch in der Erntezeit, bieten können.

7.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich schnittverträgliche Laubgehölze zu verwenden. Für die Bepflanzung sind zweimal verpflanzte (2xv) Heckenpflanzen mit Höhe von 80 bis 100 cm zu verwenden. Die Hecke ist in einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Darüberhinausgehende Pflanzteile sind zu beschneiden.

Für die Herstellung der Zufahrten auf die Grundstücke dürfen die Heckenanpflanzungen unterbrochen werden.

Die als Straßenbegleitgrün festgesetzte Fläche ist mit niedrigwüchsigen Gehölzen mit einer Endhöhe von maximal 1,0 m zu bepflanzen. Die Verwendung von Stauden und Gräsern ist zulässig. Die Entwicklung der Pflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind artgleich mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen werden durch die Gemeinde getroffen, um zum öffentlichen Raum hin eine gestalterische Einbindung der Grundstücke durch Gehölze zu garantieren. Da die Lage der künftigen Grundstückszufahrten an der Neuen Reihe nicht genau bekannt ist, wird festgesetzt, dass die Anpflanzflächen für die Zufahrten unterbrochen werden können.

Auf der westlichen Straßenseite wird auf straßenbegleitende Anpflanzflächen verzichtet, weil hier eine gewerbliche Nutzung vorbereitet

wird, für die Einfriedungen durch Gehölze nicht typisch sind. Eine Anpflanzung kann unabhängig davon erfolgen.

7.10 Flächennutzungen

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

- Verkehrsfläche
 - o als Straßenverkehrsflächen,
 - o Straßenbegleitgrün,
 - o mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg,

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

- Baugrenzen,
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches,
- Umgrenzung von Flächen vor deren Bebauung eine Überprüfung auf Altlastenverdachte bzw. eine notwendige Beräumungsmaßnahme erforderlich ist,
- Darstellung der Teilbereiche für die eine gewerbliche bzw. eine Wohnnutzung unzulässig ist.

Ebenso werden in der Planzeichnung folgende linienhafte und punktuelle Festsetzungen getroffen:

- Firstrichtung,
- Einfahrt,
- Erhaltungsgebot für Bäume,
- Darstellung der Standorte für Abfallbehältersammelplätze am Entsorgungstag.

Nachrichtlich werden die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Boden- und Baudenkmale dargestellt.

7.11 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,4 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
Mischgebiete		14310 m²
davon MI G	5360 m ²	
davon MI W	8950 m ²	
Eingeschränktes Gewerbegebiet		4403 m²
GEe	4403 m ²	
Verkehrsflächen		5.411 m²
Straßenverkehrsfläche (Neue Reihe)	3.793 m ²	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		
Geh- und Radweg	202 m ²	
Straßenbegleitgrün	1.416 m ²	
Gesamtfläche des Plangebietes		24.124 m²
		rd. 2,4 ha

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

8.1 Baukörperausbildung

Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf 1,3:1 nicht unterschreiten.

Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.

Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Höhe

der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand. Festsetzungen zur Baukörpergestaltung werden getroffen, um die Kubatur, die für diesen ländlichen Raum typisch ist, auch zukünftig dauerhaft zu erhalten.

8.2 Dächer

Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

In den WA- Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig. Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigung oder mit Pultdach von 10° bis 20° zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flachgeneigte Satteldächer zulässig.

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

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Orgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens drei Dachziegelreihen durchgehen.

Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppegauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

Frontspitze und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

Für weiche Bedachung von Gebäuden, welche nicht gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind („weiche Bedachungen“), sind die nach § 32 LBauO M-V vorgeschriebene Abstände zu Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden einzuhalten. Dieser Hinweis wird aufgrund des Stellungsnahmeverfahrens beachtet, die Einhaltung der Anforderung ergibt sich allein aus den Anforderungen des BauGB.

Diese Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer werden getroffen, um eine einheitliche Ausbildung innerhalb des Gemeindegebietes zu sichern. Dieses

Ziel kann nur durch die Umsetzung von Festsetzungen erfolgen. Es werden nur solche Festsetzungen getroffen, die auch für das gesamte Gemeindegebiet gelten.

8.3 Außenwände

Die Außenwände sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung auszuführen. Gelber Ziegel darf in Kombination mit rotem bis rotbraunem Ziegel verwendet werden. Geputzte Wandflächen sind zulässig, sofern die Umgebung überwiegend durch entsprechende Gebäude geprägt wird.

Sockel sind aus Ziegel oder Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen.

Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

Auch die Festsetzung zur Außenwandgestaltung basieren auf den grundsätzlichen Überlegungen der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung. Es werden gleichartige Festsetzungen getroffen, wie sie für das übrige Gemeindegebiet gelten.

8.4 Fassadenöffnungen

Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen umschlossen sein.

Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen zulässig.

Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Blumenfenstern).

Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen. Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.

Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

Fenster sind in den Farben weiß, grün, blau oder dunkelbraun zu halten. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

Es werden Flächenvorgaben und Farbvorgaben getroffen, wie sie für das gesamte Gemeindegebiet typisch sind. Die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung werden umgesetzt.

8.5 Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m² erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, Zäunen mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Maschendrahtzäune sind als Einfriedung zur öffentlichen Straße unzulässig, ansonsten sind Maschendrahtzäune nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken gestattet. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Hecken als Einfriedung in einer Höhe von 1,40 m zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

Innerhalb des Plangebietes ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

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

Um das Gesamterscheinungsbild für die Gemeinde zu wahren, werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Ausstattungselementen, die benötigt werden, getroffen. Die Zielsetzungen der Ortsgestaltungssatzung werden umgesetzt.

8.6 Bußgeldvorschrift

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

9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Neue Reihe erschlossen. Diese ist an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Grundstücke direkt an der Neuen Reihe werden über Grundstückszufahrten direkt von der Neuen Reihe erschlossen. Zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke, die östlich der Neuen Reihe im rückwärtigen Bereich liegen, werden im Bebauungsplan Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Für die Anbindung des Grundstückes im Nordosten werden die Flächen des festgesetzten Geh- und Radweges mitgenutzt. Die festgesetzte Einfahrt auf das Grundstück sichert die Zufahrt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden entsprechend durch die Eintragung von Baulasten gesichert. Die Flächen westlich der Neuen Reihe können direkt über Grundstücksanbindungen von der Neuen Reihe erreicht werden.

Die Neue Reihe wurde ausgebaut. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.

Der festgesetzte Geh- und Radweg stellt einen Teil der Wegverbindung zwischen Neuer Reihe und Zentrum der Ortslage dar. Die Verkehrsfläche ist als besondere Zweckbestimmung festgesetzt und ist öffentlich zu widmen. Das Widmungsverfahren wird unabhängig und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

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

10. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Ver- und Entsorgern und dem Erschließer/ Grundstückeigentümer abzuschließen.

Zur Ver- und Entsorgung der rückwärtigen Grundstücke sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, in denen die Verlegung erforderlicher Leitungen erfolgt.

Soweit durch die Ver- und Entsorgungsträger die Leitungsverläufe bekannt gegeben wurden, werden diese nachrichtlich innerhalb der Baugebiete berücksichtigt. Auf eine Darstellung im öffentlichen Bereich wird verzichtet, weil dieser Bereich ohnehin vorrangig für das Verlegen von Leitungen genutzt wird. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht zu überbauen.

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist, dem ZVG jedoch durch die Umsetzung der Satzung keine Kosten entstehen dürfen. Zur Erweiterung des Leitungsnetzes zur Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung des Schmutzwassers ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde, die Eigentümerin der bevorteilten Grundstücke ist und dem ZVG zu schließen, um eine Kostenregelung zu vereinbaren. Arbeiten zur

Entwicklung des Plangebietes sowie zur notwendigen Umverlegung von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließer zu finanzieren. Die Regelung hierzu wird durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss vorgenommen.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Kalkhorst erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Grundversorgung mit Trinkwasser kann gesichert werden. Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen und den Ausbau entsprechender Leitungen kann die Wasserversorgung durch den Zweckverband gesichert werden. Der Anschluss ist vertraglich durch den Bauherrn mit dem Zweckverband zu regeln. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes für Trinkwasser im Zuge der Erschließung des betreffenden Gebietes für die Herstellung der notwendigen Hausanschlüsse muss beim ZVG beantragt werden und fällt zu Lasten des Erschließungsträgers. Der ZVG orientiert auf eine gesonderte Abstimmung mit den zuständigen Mitarbeitern und eventuell den Abschluss eines Vertrages.

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

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

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

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

Trinkwasserschutzzonen werden mit dem ausgewiesenen Plangebiet nicht berührt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungen der Grundstücke sind Schädigungen durch wassergefährdende Stoffe zu verhindern. Fahrzeuge und die eingesetzte Arbeitstechnik sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern. Für den Umgang mit Wasserschadstoffen (Schmierstoffe, Trafoöle, Getriebeöle u. ä.) sind Grundsatzanforderungen gemäß § 3 VAWs und § 4 VAWs zu beachten und einzuhalten.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

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

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON e.dis AG ist die Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen erforderlich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein von Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG zu rechnen. Diese Leitungen befinden sich überwiegend im öffentlichen Raum oder stellen Hausanschlussleitungen dar. Zu konkreten Bauvorhaben ist das Versorgungsunternehmen mindestens 14 Tage vorher zu informieren. Erforderliche Unterlagen zum möglichen Anlagebestand werden dann zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ist vor Beginn der Arbeiten eine Vororteinweisung erforderlich.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Möglicherweise notwendige Umverlegungen im Plangebiet vorhandener Leitungen sind mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis AG darauf, Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Es ist erforderlich im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.ON edis AG zu führen. Erforderliche Unterlagen sind dann bereit zu stellen.

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

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

10.3 Fernmeldeversorgung

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

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat mitgeteilt, dass keine Einwände zur Planung bestehen und dass sich im Bereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom Deutschland GmbH befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an möglichen Leitungen vermieden werden und jederzeit ein ungehinderter Zugang zu Telekommunikationsleitungen möglich ist. Das Bezirksbüro Netze (Ressort PTI 23, Bauherrenberatung in 19370 Parchim,

Ostring 20) ist vor Baumaßnahmen zu beteiligen, damit eine genaue Einweisung zur Lage der Leitungen erfolgen kann, um somit Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auf sämtliche Flächen, für die Maßnahmen der Bebauung oder von Ausgleich und Ersatz vorgesehen sind. Darauf ist entsprechend bei der technischen Planung und Vorbereitung zu achten.

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

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschl. Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten, u.a. ist bei Anpflanzungen die DIN 18920 zu beachten. Drainleitungen oder Entwässerungssysteme sind ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Gemäß § 82 Abs. 1 LWaG ist die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über, unter oberirdischen Gewässern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sollte es bei der Umsetzung der Planung zu Grundwassernutzungen (Brunnen, Wärmepumpen) und Wasserhaltungen (Grundwasserabsenkungen) kommen, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn gemäß § 46 WHG i. V. m. § 32 LWaG der Wasserbehörde anzuzeigen.

10.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Kalkhorst“ gewährleistet.

Zur Löschwasserversorgung kann der südöstlich des Plangebietes gelegene Teich genutzt werden. Darüber hinaus ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz über Hydranten mit dem Zweckverband abzustimmen.

Der Zweckverband kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Es ist die Löschwassermenge von 48 m³ je Stunde für zwei Stunden durch die Gemeinde vorzuhalten. Die Gemeinde sichert den Löschwasserbedarf über Bereitstellung aus dem Regenwasserrückhaltebecken und aus dem öffentlichen Netz ab. Der ZVG hat mitgeteilt, dass der Unterflurhydrant in der Neuen Reihe DN 100 eine Durchflussmenge von 60 m³ je Stunde hat; orientiert jedoch vorrangig auf die Löschwasserversorgung aus dem vorhandenen Teich.

Zur Löschwasserversorgung sind Abstimmungen mit dem ZVG zu führen, in der die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festgelegt werden können. Eine Erweiterung der „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem

Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Gemeinde und dem ZVG ist erforderlich.

Sofern das südöstlich angrenzende Kleingewässer zu Löschwasserversorgung genutzt wird und hierzu bauliche Veränderungen am Gewässer bzw. des Uferbereichs erforderlich sind, sind diese im Vorfeld bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

10.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Kalkhorst besteht eine Ortskanalisation im Trennsystem. Das Abwasser wird in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes abgeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über öffentliche Anlagen und Leitungssysteme des ZVG gesichert. Bereits gelegte Grundstücksanschlüsse können genutzt werden. Eine eventuelle Erweiterung des Leitungsnetzes für Schmutzwasser im Zuge der Erschließung des betreffenden Gebietes muss beim ZVG beantragt werden und fällt zu Lasten des Erschließungsträgers (somit Gemeinde). Eine gesonderte Vereinbarung ist dafür abzuschließen und wird durch die Gemeinde berücksichtigt.

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

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

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

10.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

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

Das unbelastete Oberflächenwasser wird in vorhandene Vorflutleitung innerhalb der Neuen Reihe abgeleitet. Diese Vorflutleitung wurde beim Ausbau der Straße verlegt und so dimensioniert, dass das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufgenommen werden kann. Grundstücksanschlüsse sind teilweise bereits verlegt worden und können genutzt werden. Sollte eine schadlose Versickerung auf dem Grundstück im Einzelfall möglich sein, ist der entsprechende Nachweis der

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

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

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

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich das Gewässer Nr. 11:1:14/1/1/1, das überwiegend verrohrt ist. Als Einleitstelle wird durch den Wasser- und Bodenverband der Schacht westlich der Neuen Reihe empfohlen, weil in diesem Bereich die Rohrleitung ein entsprechendes Gefälle aufweist. Der Wasser- und Bodenverband hat in seiner Stellungnahme vom 20. Juni 2011 mitgeteilt, dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in vorhandene verrohrte bzw. offene Gewässerabschnitte eingeleitet werden kann. Planungen diesbezüglich sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Aus Sicht der Gemeinde kann somit die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in vorhandene Kanäle bzw. in die Vorflut gesichert werden. Der Bezug zur Stellungnahme der unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes im Planverfahren ist hergestellt. Weitere Nachweise sind aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht erforderlich.

Gewässerschutz

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

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

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

10.7 Abfallentsorgung

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

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger an der Neuen Reihe bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

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

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

Der Grundstücksbesitzer ist Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung von belastetem Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

10.8 Gasversorgung

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst wird durch die Stadtwerke Lübeck GmbH mit Gas versorgt. Die Stadtwerke Lübeck GmbH hat darauf hingewiesen, dass das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) seit dem 1. Januar 2009 in Kraft ist. Die Stadtwerke Lübeck GmbH bieten Lösungen an, z. B. die Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung als auch entsprechende Nahwärmeoption.

Inwiefern eine Versorgung des Plangebietes möglich ist, ist im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs zu ermitteln.

Im Rahmen weiterführender Planungen ist das Versorgungsunternehmen zu beteiligen. Mögliche Anschlussbedingungen sind mit dem Energieversorger abzustimmen. Mögliche vorhandene Leitungen sind im Rahmen weiterführender Planungen zu berücksichtigen.

11. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Lärmbeeinträchtigungen werden durch die Gemeinde sowohl der Verkehrslärm als auch der Betriebs- und Anlagenlärm auf den relevanten Betriebsstätten der Umgebung beachtet. Ebenso werden die Ansiedlungen gemäß der Zielsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Durch die Gemeinde werden Festsetzungen derart getroffen, dass eine Regelung der Verträglichkeit der Nutzungen zukünftig gesichert werden kann. Im Ergebnis der Untersuchungen, die im folgenden dargestellt werden, wird herausgearbeitet, dass der Landwirtschaftsbetrieb, der untersucht wurde, seine Schallemissionen am Emissionsort zu reduzieren hat, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in der Nachbarschaft auch dauerhaft sichern zu können. Die nachfolgenden Darlegungen enthalten entsprechende Ausführungen. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden westlich der Neuen Reihe eingeschränkte Gewerbegebiete und östlich der Neuen Reihe Mischgebiete, die in Teile für Wohnen und Teile für Gewerbe zugeordnet werden, gegliedert. Dabei wird der gewerblich orientierte Anteil in engem Zusammenhang mit dem Betrieb des Miniaturparks gesehen. Der dem Wohnen dienende Anteil im nördlichen Teil des MI-Gebietes schließt sich an vorhandene und dem Wohnen dienende Bebauung an der Neuen Reihe an und würde einen allmählichen Übergang von gewerblicher zu Wohnnutzung darstellen.

11.1 Gewerbelärm

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

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

Unter Berücksichtigung von Hinweisen im Planverfahren durch die NORICA Milchhof GmbH und durch den Landkreis Nordwestmecklenburg (Fachdienst

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

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

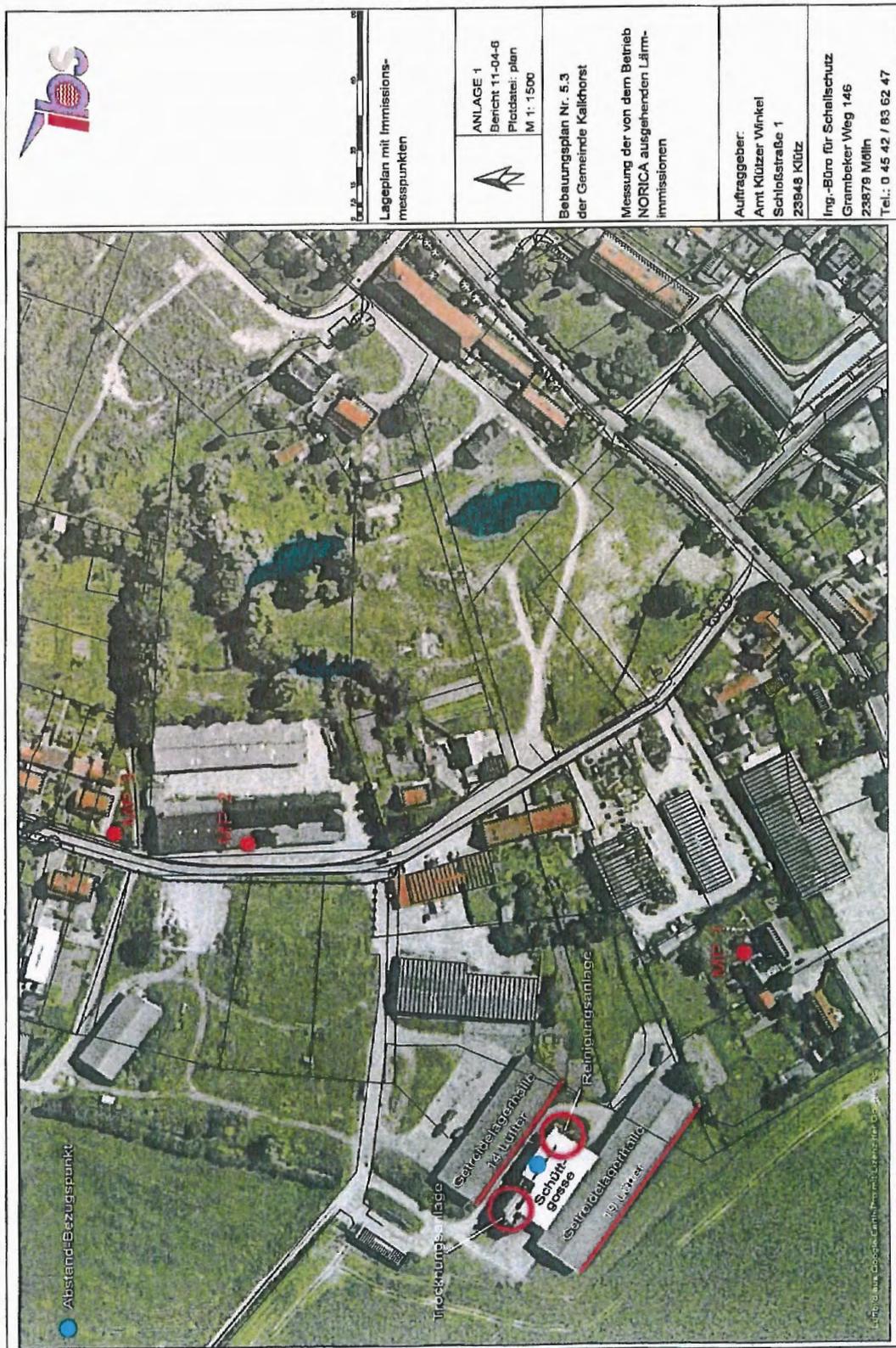
Dieser Messbericht wird Gegenstand im Planverfahren und für die Beurteilung zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und der zu beurteilenden Schutzansprüche wurden die Messpunkte festgelegt, die Messpunkte MP 1, MP 2 und MP 3.

„Die folgende Tabelle fasst die Messpunkte zusammen:

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

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

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst, im Verfahren nach § 13a BauGB



Das Messergebnis kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

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

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

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

In diesem TA Lärm konformen Fall würden die durch die stationären Anlagen der Firma NORICA verursachten Lärmimmissionen auch im

Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.3 östlich der Straße Neue Reihe nicht mehr über dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) liegen.“

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

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

„Firma NORICA

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

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

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

Die Fahrwege auf dem Betriebsgelände und die Immissionsorte am Rand des östlich der Straße Neue Reihe geplanten Mischgebietes sind

in der Anlage gekennzeichnet. Bei 50 Schlepperanlieferungen am Tag bis 22:00 Uhr und 4 Schlepperanlieferungen innerhalb einer Nachtstunde nach 22:00 Uhr (Durchschnittswert von 50 Schlepperfahrten in insgesamt 15 Stunden) ergeben sich an den Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 37 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht.

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

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

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

1. „Ein Nachtbetrieb der derzeit installierten technischen Aggregate (Trocknungsanlage, Reinigungsanlage, Hallenlüfter) der NORICA MILCHHOF GMBH ist nach TA-Lärm insgesamt nur an 10 Nächten im Jahr zulässig.
2. Der nächtliche Fahrverkehr ist auf maximal 8 Schlepperanlieferungen je Nachtstunde zu begrenzen.
3. Soweit die Hallenlüfter mit Kulissenschalldämpfern versehen werden, die ein Einfügedämpfungsmaß von mindestens 10 dB aufweisen, ist ein durchgängiger Nachtbetrieb der Hallenlüfter (nicht nur 10 seltene Ereignisse/Nächte) zulässig.
Um in der Summe der Geräusche, die von den nächtlichen Schlepperanlieferungen (maximal 8 pro Stunde) und den Hallenlüftern ausgehen, den für Regelereignissen geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im geplanten Mischgebiet einzuhalten, reicht die angegebene Pegelminderung von Kulissenschalldämpfern an den Hallenlüftern von mindestens 10 dB(A) aus.“

Darüber hinaus ist Folgendes für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches beachtlich:

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

Tischlereibetrieb Fucke im Nordwesten des Plangebietes

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

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

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

Kfz-Betrieb Peters im Südwesten des Plangebietes

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

Die Betriebszeit beginnt um 08:00 Uhr und endet um 18:00 Uhr. Es werden maximal 10 Pkw an einem Tag abgefertigt. Reparaturarbeiten finden nur innerhalb der Werkstatt - allerdings bei offenem Tor - statt. Erfahrungsgemäß liegen die Innenpegel in Kfz-Werkstätten unterhalb von 85 dB(A). Als Durchschnittswert für die maximal 10-stündige Betriebszeit kann von 80 dB(A) ausgegangen werden. Bei einer Größe des Tores von 15 m² beträgt die Schalleistung 88 dB(A).

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

Weiter betriebliche Nutzungen südlich der Kfz-Werkstatt (Lackiererei)

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

Geplantes Gewerbegebiet westlich der Straße Neue Reihe

Das Gewerbegebiet westlich der Straße Neue Reihe wird im Bebauungsplan Nr. 5.3 hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Es werden nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit Mischgebietscharakter aufweisen. Der konkrete Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung mit Berücksichtigung von Vorbelastungen eingehalten werden, kann im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Betriebsansiedlungen erfolgen. Aufgrund der relativ kleinen Fläche halten wir die Festsetzung von Geräuschkontingenten nicht für erforderlich.

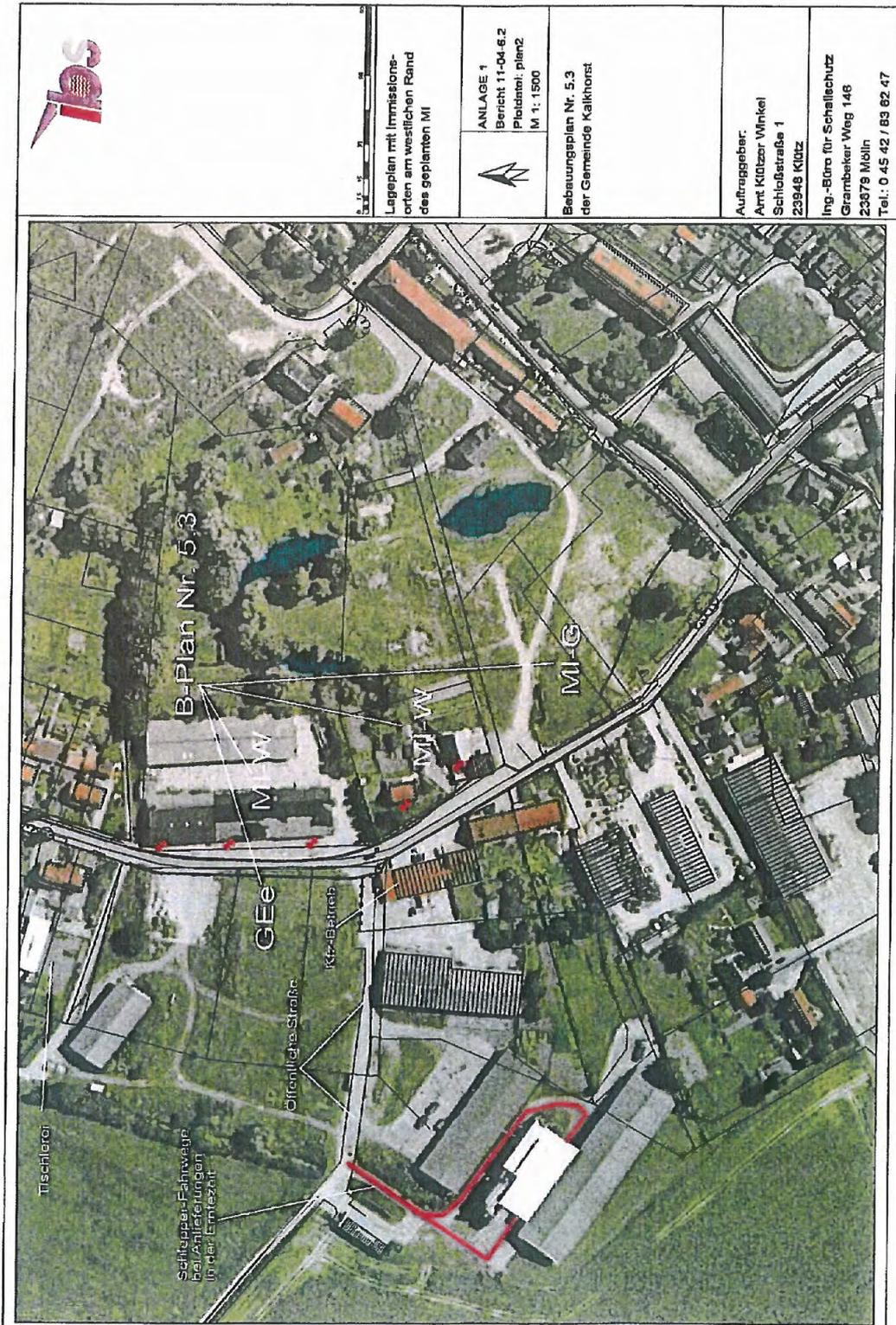
Gesamtlärmimmissionen

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

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

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

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst, im Verfahren nach § 13a BauGB



11.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Kalkhorst an der Neuen Reihe. Diese Straße stellt eine Verbindungsstraße innerhalb der Ortslage mit überwiegendem Anliegerverkehr dar. Da es sich bei dem auftretenden Verkehr überwiegend um Anliegerverkehr handelt, sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet zu erwarten.

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

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

13. Hinweise

13.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) 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.

13.2 Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe zum Plangebiet werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden. Mit dem zuständigen Landesamt für Bodendenkmalpflege wurden durch die Gemeinde zuletzt Abstimmungen im April 2011 geführt, um die

Planungsziele der Gemeinde zu begründen und die Planungsabsichten der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu entwickeln. Dazu gehört die Reduzierung von Baugrenzen im Gebiet M_W und der Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen im Zufahrtsbereich, die die Blickrichtung in östliche Richtung zulassen. Die Festsetzung war bereits Bestandteil des Entwurfs des Bebauungsplanes.

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

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

13.3 Anzeig^e des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

13.4 Erkenntnisse zu Kontaminationen

Die für Abfall und Bodenschutz zuständige Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mitgeteilt, dass sich auf dem Flurstück 26/2 des Plangebietes bis 1991 eine Tankstelle befand. 1998 wurden bei Schachtarbeiten Mineralölkontaminationen angetroffen, vermutlich Dieselkraftstoff. Der Standort wurde damals untersucht und insbesondere auf die Möglichkeit der Ausbreitung der Kontamination beurteilt. Die Ausbreitung wurde als gering angenommen, ebenso die Grundwassergefährdung aufgrund einer unterliegenden undurchlässigen Mergelschicht. In der Folge wurde der Kontaminationsherd nach Kenntnis des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht entsorgt; nur der Aushub der Schachtarbeiten. Insoweit ist bei Tiefbauarbeiten insbesondere im westlichen und nordwestlichen Bereich des Flurstückes 26/2 mit Mineralöl-belastetem Bodenaushub zu rechnen. Auswirkungen auf benachbarte Bereiche sind möglich. Baugrunduntersuchungen im Vorfeld vorgesehener Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

13.5 Verhaltensweise bei unnatürlichen Bodenverfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Die für Abfall und Bodenschutz zuständige Behörde des Landkreises hat mitgeteilt, dass keine Altlasten für die übrigen Grundstücke des Plangebietes bekannt sind. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

13.6 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der beplanten Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben - Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Erkundung nicht erforderlich. Als Hinweis wird die Anforderung jedoch berücksichtigt.

13.7 Bodenschutz

Sofern schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, sind mit der zuständigen Behörde gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer

Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

13.8 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungsmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungsmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

13.9 Hinweise des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen-geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V (gemäß Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung vom 17.05.2010).

13.10 Heckenpflanzung außerhalb des Plangebietes

Entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 38/2, der Flur 2 der Gemarkung Kalkhorst ist außerhalb des Plangebietes, entlang der östlichen Grenze eine einreihige Heckenpflanzung durch die Gemeinde Kalkhorst vorgesehen. Diese dient dem Schutz des gesetzlich geschützten Kleingewässers (Wallgraben). Die Anpflanzung ist mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen; folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C.laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 2. Ordnung als Heister 2xv., Höhe 175-200 cm, Sträucher 3xv., Höhe 125-150 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 10 m ist ein Heister zu setzen.

13.11 Regelung des ausreichenden Schallschutzes

Innerhalb eines städtebaulichen Vertrages zwischen der NORICA MILCHHOF GMBH, Heinrich-Schliemann-Straße, 23942 Kalkhorst, und die Gemeinde Kalkhorst, vertreten durch das Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, wurden Anforderungen an den ausreichenden Schallschutz des Plangebietes vereinbart. Die Inhalte der Vereinbarung werden hier nachrichtlich zur Kenntnis aufgenommen. Darin wird Bezug genommen auf schalltechnische Stellungnahmen des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 26.04.2011, Stellungnahme Nr. 11-04-6.2 (Schalltechnische Stellungnahme) und 11-04-6 (Messungen) zu Lärmimmissionen.

Folgende immissionsschutzrechtliche Bedingungen wurden vereinbart:

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

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

Darüber hinaus ist Folgendes für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches beachtlich:

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

13.12 Standorte für Abfallbehälter

Innerhalb des Plangebietes werden für den Bestand an Bebauung und für planungsrechtlich vorbereitete Bebauung Standorte für Abfallbehälter (M) festgesetzt, an denen am Entsorgungstag die Müllbehälter zur Entsorgung bereitzustellen sind. Diese werden mit „M“ entsprechend gekennzeichnet.

13.13 Hinweise zu Leitungsverläufen

Die Ver- und Entsorger haben im Laufe des Planverfahrens Leitungsverläufe bekannt gegeben. Die Gemeinde Kalkhorst weist darauf hin, dass vor Baumaßnahmen die Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgern durchzuführen sind und Aufgrabe- bzw. Schachtgenehmigungen einzuholen sind. Dadurch ist zu sichern, dass keine Leitungen beeinträchtigt werden.

13.14 Hinweis der Wehrbereichsverwaltung

Die Gemeinde wurde darüber unterrichtet, dass das Plangebiet innerhalb des Wirkbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst liegt, jedoch keine Bedenken zur Planung bestehen.

13.15 Artenschutzrechtliche Belange

Schachtabdeckungen und Kellerschächte sind so vorzunehmen, dass Amphibien nicht hineingelangen können. Hierfür sind z.B. Fliegengitter geeignet, mit denen die Gitterroste der Kellerschächte abgedeckt werden. Alternativ sind in Kellerschächten Aufstiegshilfen (z.B. ausreichend breite Bretter) anzubringen.

14. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

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

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

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

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

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

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

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

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

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

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

Das Verbot:

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

- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und

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

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

I **alle wildlebenden Vogelarten**

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

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

Relevanzprüfung

Zur Beurteilung des Plangebietes wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. (Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (LK NWM) für den Bereich „Ortsmitte“ Bereich an der Neuen Reihe, Potenzialabschätzung/Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, 11. September 2011.(Bauer) Diese Ergebnisse werden nachrichtlich in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen des Siedlungsraumes mit Brachflächen der Dorfgebiete. Die vorhandene Baumreihe besteht aus Fichten und bietet somit wenig Potential für Brutplätze. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer.

Dieses befindet sich inmitten der Ortslage. Daraus resultieren erhebliche anthropogene Belastungen, welche die faunistische Bedeutung erheblich einschränken. Aufgrund der Siedlungslage ist ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Ein Abriss/ Umbau von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

I alle wildlebenden Vogelarten

„Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2011 insgesamt 16 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. einer Parklandschaft. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.“ Das eigentliche Vorhabengebiet besitzt aufgrund seiner Biotopausstattung nur eine nachgeordnete Bedeutung für die Brutvogelarten. Die festgestellten Arten haben nicht alle ihren Brutplatz im Untersuchungsgebiet, nutzen aber das Untersuchungsgebiet als Teil des Brutplatznahen Reviers.

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

„In der Ortslage von Kalkhorst befinden sich mehrere wechselnd belegte Brutplätze der Schleiereule. Ein Brutplatz liegt in der Kirche, etwa 300 Meter östlich des Vorhabensgebietes. Ein weiterer Brutplatz befindet sich in der Anlage zur Getreidetrocknung etwa 175 Meter westlich des Vorhabensgebietes. Aufgrund der witterungsbedingten Einbußen der Schleiereule in den Wintern 2009/2010 und 2010/2011 konnte die

Schleiereule im Untersuchungsjahr aktuell nicht nachgewiesen werden. Die Freiflächen in der Ortslage spielen eine untergeordnete Rolle für die Schleiereule... Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches bzw. einer Parkanlage. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Die Revierzentren der Arten liegen überwiegend außerhalb des eigentlichen Vorhabensgebietes. Es wird vorausgesetzt, dass der bestehende Gebäudebestand nicht abgebrochen wird. Eventuelle Gebäudeabbrüche sind artenschutzrechtlich gesondert zu bewerten. Entsprechend besteht für die Artengruppe der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.“ (Bauer)

Diese Funktion wird mit einer Bebauung nur unerheblich eingeschränkt. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der Lage im Siedlungsraum ebenfalls voraussichtlich ausgeschlossen werden.

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

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

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Apium repens	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	
	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	
	Luronium natans	Schwimmen-des Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, daher ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosalkjungfer	
	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
	Leucorrhinia	Östliche	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst, im Verfahren nach § 13a BauGB

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	albifrons	Moosjungfer	
	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
	Leucorrhinia	Sibirische	
	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Da keine Eichenbestände vorhanden sind ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Bevorzugte Baumarten sind Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer. Da im Plangebiet nur Fichten vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	Da keine entsprechenden Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mal09)	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Im eigentlichen Vorhabengebiet wurden keine Amphibien nachgewiesen. In den Gewässern östlich des Plangebietes wurden Laubfrosch, Teichfrosch und Teichmolch nachgewiesen. Relevant als FFH-Art ist nur der Laubfrosch. Da dieser seinen Lebensarm im direkten Umfeld des Gewässers hat ist eine Betroffenheit des Plangebietes ausgeschlossen. „Ein Vorkommen der Rotbauchunke ist auszuschließen. Es gelangen keine akustischen Nachweise. In der küstennahen Region nördlich des Lenorenwaldes konnte die Rotbauchunke in den letzten Jahren nicht (mehr) nachgewiesen werden.... Die Knoblauchkröte wurde in der Region ebenfalls nicht aktuell nachgewiesen. Ein Vorkommen der Wechselkröte ist aufgrund der nächstgelegenen Nachweise bei Klein Pravtshagen und am Strand bei Barendorf nicht auszuschließen. Die Gewässer östlich des Gebietes besitzen jedoch keine Funktion als Laichhabitat für beide Arten. Entsprechend ist das Vorkommen bzw. die Betroffenheit der Arten auszuschließen.“
	Bufo calamita	Kreuzkröte	
	Bufo viridis	Wechselkröte	
	Hyla arborea	Laubfrosch	
	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
	Rana arvalis	Moorfrosch	
	Rana dalmatina	Springfrosch	
	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
	Triturus cristatus	Kammolch	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst, im Verfahren nach § 13a BauGB

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen	Relevanz im Plangebiet
			Die Funktion der Gewässer östlich des Vorhabengebietes, als Vermehrungshabitat für den Kammmolch ist nicht gänzlich auszuschließen. Obwohl die Gewässer keine optimale Habitateignung besitzen, ist aber eine Reproduktion des Kammmolches bzw. der Reproduktionsversuch als möglich zu betrachten. Da der Kammmolch aber eine Art der dörflichen Siedlungsgebiete ist und oft in und an Gebäuden überwintert, ist eine gelegentliche Frequentierung des Gebietes als möglich zu betrachten.
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Das Plangebiet wird den Lebensraumansprüchen nicht gerecht. Daher ist ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen.
	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Das Plangebiet wird den Lebensraumansprüchen nicht gerecht. Daher ist ein Vorkommen ausgeschlossen.
	Lacerta agilis	Zauneidechse	„Das Vorkommen der Zauneidechse als planungsrelevante Art ist aufgrund der nicht vorhandenen geeigneten Habitatstrukturen und der nicht vorhandenen Vernetzungselemente, die eine Besiedlung nach dem Gebäudeabbruch ermöglicht hätten, auszuschließen. Das Gebiet ist stark vorbelastet. Nächstgelegene Nachweise der Zauneidechse erfolgten in den Dünenrasen bei Barendorf und Pötenitz (5 km Entfernung).“ (Bauer) Das Plangebiet wird den Lebensraumansprüchen nicht gerecht. Das Potential wird weiterhin durch einen hohen Prädatorendruck gemindert.
Meeres-säuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fleder-mäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Von der Planänderung sind keine Gebäude betroffen. Das Plangebiet nimmt voraussichtlich eine nur geringe Bedeutung als Jagdhabitat ein, da kaum Gehölze vorhanden sind. Es fungiert eher als Überfluggebiet. Eine Betroffenheit der Artengruppe ist daher nicht gegeben.
	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	
	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
	Myotis myotis	Großes Mausohr	
	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst, im Verfahren nach § 13a BauGB

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	Nyctalus noctula	Abendsegler	
	Pipistrellus nathusii	Rauhhauflederm aus	
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
	Vespertilio murinus	Zwelfarbfledermaus	
Land-säuger	Castor fiber	Biber	-
	Lutra lutra	Fischotter	-
	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Geeignete Gehölzflächen befinden sich nicht im Plangebiet..

Auswirkungen des Vorhabens

Die Planungsziele sind in der Begründung sowie in der Planzeichnung A dargestellt.

Baubedingte Verluste von Brutplätzen sind nahezu ausgeschlossen, da das Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen.

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

Anlagebedingt entstehen zusätzliche hochbauliche Anlagen. Potentiell könnten Tiere, die das Plangebiet queren in Kellerschächte fallen. Gehölzrodungen werden durch die geplanten Anlagen nicht erforderlich. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Gehölzflächen entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können (siehe Planzeichnung A und Teil B).

Betriebsbedingt sind geringfügige zusätzliche Verlärmungen des Areals zu erwarten, welche sich jedoch nicht erheblich auswirken.

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

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Artengruppe/ Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
I alle wildlebenden Vogelarten Arten, deren potentiell Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
<p>Die potentiell vorkommenden Arten sind häufige Arten des Siedlungsraumes. Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Das Risiko, beim Überfliegen der Straßen durch KFZ getötet zu werden, ist wesentlich höher einzuschätzen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.</p> <p>Da ausschließlich häufige, störungsempfindliche Arten des Siedlungsraumes vorkommen, werden künftige zusätzliche Verlärmungen, voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen verursachen.</p> <p>Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG wären nur bei Rodungen von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden gegeben. Diese finden nicht statt.</p> <p>Mit der Pflanzung einer Hecke östlich des Plangebietes, wird ein Lebensraum und Nahrungshabitat für Brutvögel des Siedlungsraumes geschaffen. Verluste von Freiflächen, die als Nahrungshabitat dienten, könnten somit ausgeglichen werden.</p>	

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-	
Artengruppe/ Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
Laubfrosch	Wanderbeziehungen innerhalb des Plangebietes sind nahezu ausgeschlossen, da eine sehr enge Bindung an das Laichgewässer besteht.
Kammolch	Potentiell ist eine gelegentliche Frequentierung des Gebietes möglich. Wanderungsbeziehungen werden durch das Vorhaben nicht zerschnitten. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Art sind nicht zu erwarten.

Mit der Pflanzung einer Hecke östlich des Plangebietes, wird ein Lebensraum und Winterquartier für Amphibien geschaffen. Mit dieser Abgrenzung des Gewässers zum Plangebiet können potentielle Frequentierungen des Gebietes gemindert werden.

Weiterhin wird in den Text Teil B der Hinweise aufgenommen, dass Schachtabdeckungen und Kellerschächte so vorzunehmen sind, dass Amphibien nicht hineingelangen können. Hierfür reicht es aus, die Gitterroste der Kellerschächte mit Fliegengittern abzudecken. Somit wird auch verhindert, dass Laub in die Schächte gelangt. Alternativ sind in Kellerschächten Aufstiegshilfen (z.B. ausreichend breite Bretter) anzubringen. Die Tötung von Amphibien die sich nicht mehr aus den Schächten befreien können, kann somit ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist somit nicht gegeben.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG werden voraussichtlich nicht tangiert. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Amphibien zu erwarten.

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

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG wären bezugnehmend auf die Artengruppe der Brutvögel nur bei Rodungen von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden gegeben. Diese finden nicht statt.

Mit der Pflanzung einer Hecke östlich des Plangebietes, wird ein Lebensraum und Nahrungshabitat für Brutvögel des Siedlungsraumes geschaffen. Verluste von Freiflächen, die als Nahrungshabitat dienen, könnten somit ausgeglichen werden.

Weiterhin wird mit der Hecke damit ein Lebensraum und Winterquartier für Amphibien geschaffen. Mit dieser Abgrenzung des Gewässers zum Plangebiet können potentielle Frequentierungen des Gebietes gemindert werden. Zusätzlich wird in den Text Teil B der Hinweise aufgenommen, dass Schachtabdeckungen und Kellerschächte so vorzunehmen sind, dass Amphibien nicht hineingelangen können. Alternativ sind in Kellerschächten Aufstiegshilfen (z.B. ausreichend breite Bretter) anzubringen.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung der Bauflächen ist eine Betroffenheit Artenschutzrechtlicher Belange nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbote des § 44 BNatSchG werden voraussichtlich nicht tangiert. Der Verlust unbebauter Fläche als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes oder Wanderkorridor für Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotope des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. Die Gewässerfunktion wird nicht beeinträchtigt. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

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

15. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich „Ortsmitte“ – Bereich an der Neuen Reihe wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am
.....15.09.2011.....

Kalkhorst, den 30.09.2011


Neick
Bürgermeister



16. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

17. Anlagen

- 17.1 Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inwiefern der Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen
- 17.2 Karte des Bestandes aus der Dorferneuerungsplanung für den Geltungsbereich im Maßstab 1 : 2.000
- 17.3 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den relevanten Bereich im Maßstab 1 : 5000
- 17.4 Gestaltung im Ortszentrum mit Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 5.3
- 17.5 Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Kalkhorst und der NORICA Milchhof GmbH

Anlage 17.1 zur Begründung. Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst

ANLAGE 17.1 ZUR BEGRÜNDUNG

Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inwiefern der Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst, Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. <u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	2
1. <u>Merkmale des Bebauungsplans</u>	3
2. <u>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</u>	4
3. <u>Zusammenfassung</u>	6

0. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst. Die detaillierten Planungsziele enthält bereits die Begründung zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden ehemals durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Diese wurden zurückgebaut. Die Flächen sollen nunmehr zur arrondierenden Bebauung innerhalb des Ortszentrums von Kalkhorst planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Bebauungspläne Nr. 5.1 (rechtskräftig) und Nr. 5.2 (noch nicht aufgestellt), befinden sich in einem räumlichen und sachlichen engen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 5.3. Die Flächen der Bebauungspläne waren ursprünglich zum Teil großflächig mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallanlagen und Lagerhallen bebaut. Die Grundfläche dieser Bebauungspläne umfasst insgesamt mehr als 20.000 m² und ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Dabei müsste der Bebauungsplan Nr. 5.1 jedoch nicht berücksichtigt werden, da dieser nicht im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt wurde. Nach welchem Verfahren Bebauungsplan Nr. 5.2 aufgestellt werden soll, ist noch nicht festgelegt. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 (Stand: Aufstellungsbeschluss) befinden sich südlich der Friedensstraße, südlich der o.g. Bebauungspläne und sind zum Teil mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Die Friedensstraße stellt als Landesstraße eine starke Zäsur zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - 5.3 und Nr. 14 dar. Lage und Art der Bebauung lassen generell keinen Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 erkennen. Bei einer Berücksichtigung der möglichen Grundflächen dieses Bebauungsplanes, welcher insgesamt ca. 2,5 ha einnimmt, würde die Grundfläche deutlich mehr als 20.000 m² betragen. Damit würden diese Bebauungspläne zusammen eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² - 70.000 m² erreichen (siehe Tabelle im Abschnitt 3 der Begründung).

Zur Erhöhung der Planungssicherheit wird daher nachfolgend unter Anwendung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB eine überschlägige Vorprüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Anlage 17.1 zur Begründung. Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst

1. Merkmale des Bebauungsplans

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
	Das Plangebiet wurde ehemals durch landwirtschaftliche Anlagen geprägt. Teilflächen werden noch gewerblich genutzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5.3 soll eine Nachnutzung der ehemals bebauten Flächen ermöglicht werden. Das Ausmaß, in dem diese Planung einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben setzt, entspricht der bisherigen baulichen Entwicklung im Innenbereich. Belange des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht betroffen.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
	(Siehe Erläuterungen unter Abschnitt Anlass und Aufgabenstellung der Vorprüfung.) Eine Betroffenheit bzw. Beeinflussung anderer Pläne und Programme liegt nicht vor.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
	Mit der Nachnutzung wird einer Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im unbebauten Landschaftsraum entgegengewirkt und somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan nimmt diesbezüglich ansonsten keine Bedeutung ein.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
	Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Anlagelärm wurden Untersuchungen durchgeführt. Danach führt der Gewerbe- und Anlagenlärm, der von der Betriebsstätte der NORICA ausgeht, bereits im Bestand zu Überschreitungen der zulässigen Werte. Eine Reduzierung der Emissionen am Emissionsort um 10 dB(A) ist erforderlich, um für die bestehende Bebauung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die im Bebauungsplan festgesetzte zusätzliche Entwicklung gesichert. Die Auswirkungen vom Verkehr von öffentlichen Straßen sind derzeit bereits als nicht erheblich einzuschätzen. Es sind ansonsten keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme erkennbar. Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Anlage 17.1 zur Begründung. Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
	Nationale oder europäische Umweltvorschriften werden nicht berührt.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
	Die Nachnutzung der Flächen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit langfristig, jedoch nicht irreversibel, da ein Rückbau der geplanten Anlagen möglich ist.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
	Kumulative bzw. grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
	Es liegen keine Risiken vor.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
	Wesentliche Auswirkungen z.B. durch Flächeninanspruchnahme beziehen sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
	Es werden Maßnahmen zum Schutz des östlich des Plangebietes befindlichen Bodendenkmales (Wallgraben) getroffen. Die Baugrenze wurde im Vergleich zum ursprünglichen Bestand in westliche Richtung verschoben. Somit wird dem Umgebungsschutz des Bodendenkmales Rechnung getragen. Weiterhin wird eine Heckenpflanzung zum Schutz des Bodendenkmals festgelegt. Mit der Nachnutzung wird voraussichtlich ein geringerer Versiegelungsgrad als zuvor erreicht. Ansonsten nehmen das Plangebiet bzw. dessen Umgebung keine besondere Bedeutung für das kulturelle Erbe ein. Da es sich um eine Nachnutzung ehemals intensiv bebauter Flächen handelt und ein Mischgebiet entwickelt werden soll wird keine besonders intensive Bodennutzung vorbereitet.
2.6	folgende Gebiete:
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes
	Natura 2000 Gebiete befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens.

Anlage 17.1 zur Begründung. Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst

2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
	sind nicht vorhanden
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
	sind nicht vorhanden
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
	Der Standort befindet sich außerhalb von Biosphärenreservaten oder Landschaftsschutzgebieten.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
	Der Wallgraben östlich des Plangebietes stellt ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer dar. Zum Schutz wird als externe Maßnahme eine Heckenpflanzung auf öffentlicher Fläche als festgelegt. Die ehemalige Bebauung wies einen geringeren Abstand zum Biotop auf als die geplante Bebauung. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
	sind nicht vorhanden Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
	sind nicht vorhanden
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
	sind nicht vorhanden
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
	Es werden Maßnahmen zum Schutz des östlich des Plangebietes befindlichen Bodendenkmals (Wallgraben) getroffen. Die Baugrenze wurde in Abstimmung mit der zuständigen Behörde im Vergleich zum ursprünglichen Bestand in westliche Richtung verschoben. Somit wird dem Umgebungsschutz des Bodendenkmals Rechnung getragen. Weiterhin wird eine Heckenpflanzung zum Schutz des Bodendenkmals festgelegt. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlage 17.1 zur Begründung. Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst

3. Zusammenfassung

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen.

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

Es werden Flächen einer ehemals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Anlage für andere Nutzungen vorbereitet.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes sind in Bezug auf die bisher bereits vorhandenen und in der gutachterlichen Stellungnahme beurteilten Immissionsorte um 10 dB(A) zu reduzieren; damit können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für das Plangebiet gewährleistet werden. Um den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) auch an den südöstlich des landwirtschaftlichen Betriebes gelegenen vorhandenen Wohnhäusern (MP 1 in der Schalltechnischen Stellungnahme Nr. 11-04-06) einzuhalten, sind Pegelminderungen an den Hallenlüftern von mindestens 15 dB(A) erforderlich. Dies ist eine Regelung, die außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.3 zu beachten ist.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kalkhorst:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel: 03881-710-50
Fax: 03881-710550
e-Mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de

AMT KLÜTZER WINKEL
Gemeinde Kalkhorst

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

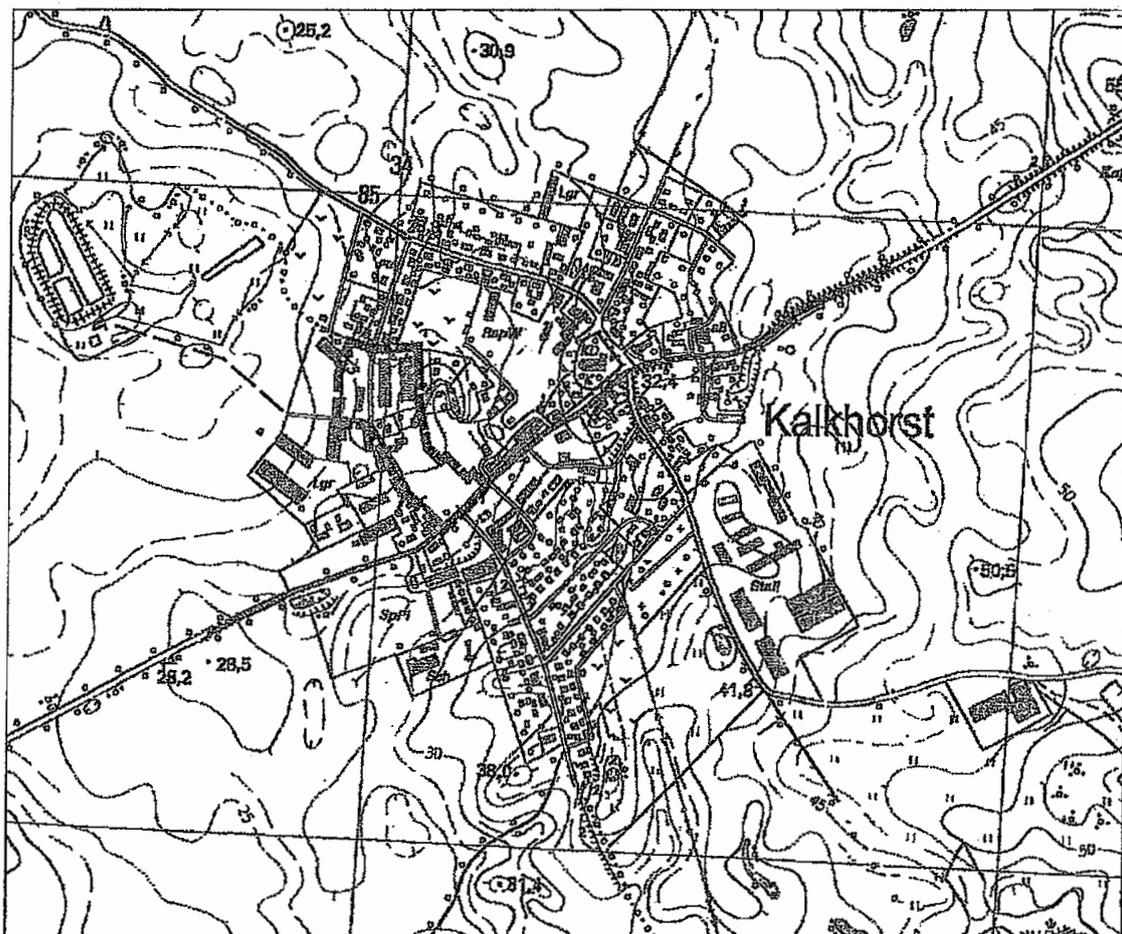
Bauleitplanung der Gemeinde Kalkhorst

Betreff: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst**

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 5.3 für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am 15.09.2011 gefasst. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss war die Sicherung ausreichenden Schallschutzes durch Vertrag mit der benachbarten Firma und die Regelung der Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmalpflege). Zum Satzungsbeschluss lagen beide Voraussetzungen vor.

Die Planbereichsgrenzen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat nach Satzungsbeschluss die Verwaltung beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde

Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung in diesem Verfahren gemäß § 13a BauGB angepasst und kann somit durch die Verwaltung rechtskräftig bekannt gemacht werden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Zusammenfassender Erklärung, nach Bekanntmachung im Amt Klützer Winkel während der Sprechzeiten des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Im Verfahren nach Maßgabe § 13a BauGB, Verfahren der Innenentwicklung, war eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht erforderlich und ebenso eine Prüfung der Umweltbelange entbehrlich.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Auf die Regelung des § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) zum Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung zur Beschlussfassung der Satzung wird mitgeteilt, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsverordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ein Hinweis dazu ist auch im Rahmen der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die Gemeinde Kalkhorst weist darauf hin, dass nur fristgemäß vorgetragene Stellungnahmen berücksichtigt wurden und weist weiterhin darauf hin, dass diejenigen, die keine Anregungen innerhalb der angegebenen Frist geäußert haben, keine Rechte nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung haben.

Kalkhorst, den 27. September 2011


Meick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



AMT KLÜTZER WINKEL
Gemeinde Kalkhorst

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

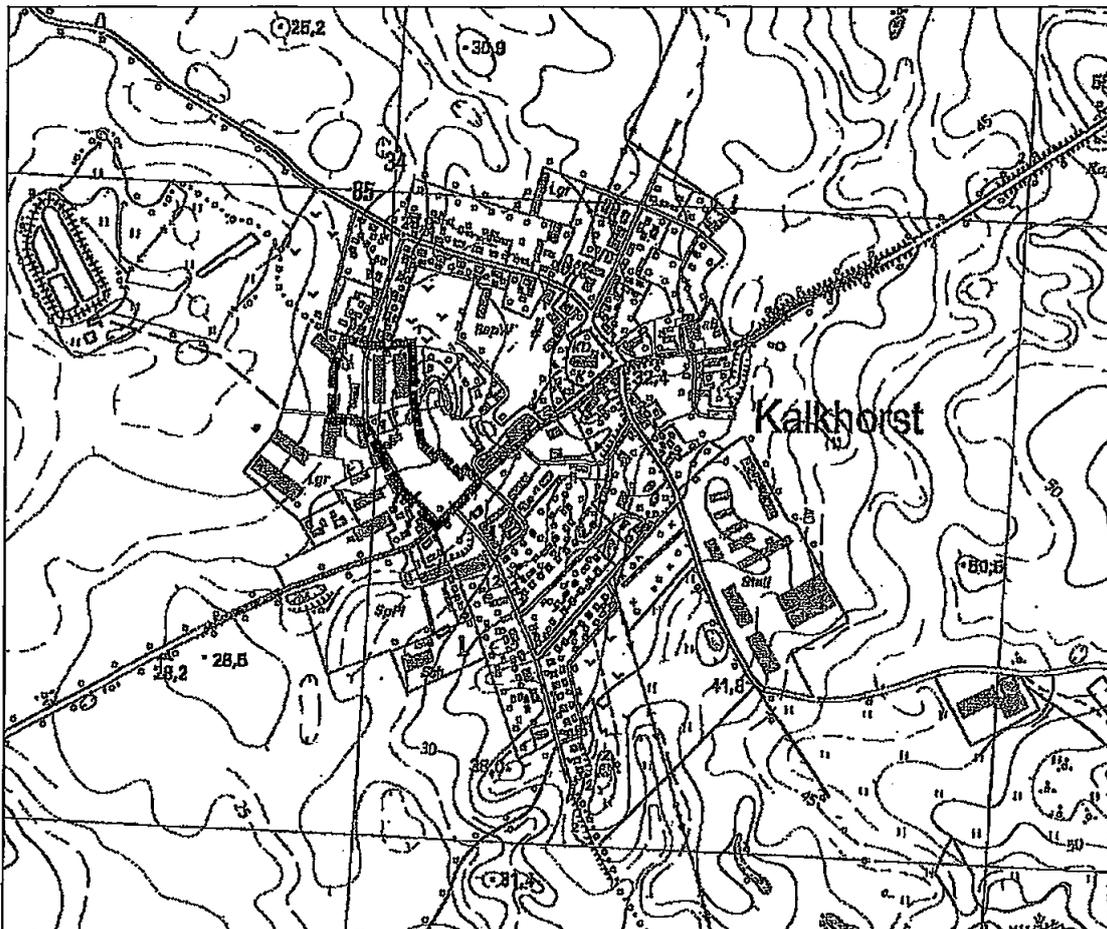
Bauleitplanung der Gemeinde Kalkhorst

Betreff: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst**

hier: **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 5.3 für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst**

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am 15.09.2011 gefasst. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss war die Sicherung ausreichenden Schallschutzes durch Vertrag mit der benachbarten Firma und die Regelung der Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmalpflege). Zum Satzungsbeschluss lagen beide Voraussetzungen vor.

Die Planbereichsgrenzen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat nach Satzungsbeschluss die Verwaltung beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde

Zum Aushang	
Ausgehändigt	7. 10. 2011
Abgenommen	4. 11. 2011

Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung in diesem Verfahren gemäß § 13a BauGB angepasst und kann somit durch die Verwaltung rechtskräftig bekannt gemacht werden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortsmitte in Kalkhorst – Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Zusammenfassender Erklärung, nach Bekanntmachung im Amt Klützer Winkel während der Sprechzeiten des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Im Verfahren nach Maßgabe § 13a BauGB, Verfahren der Innenentwicklung, war eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht erforderlich und ebenso eine Prüfung der Umweltbelange entbehrlich.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Auf die Regelung des § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) zum Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung zur Beschlussfassung der Satzung wird mitgeteilt, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsverordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ein Hinweis dazu ist auch im Rahmen der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die Gemeinde Kalkhorst weist darauf hin, dass nur fristgemäß vorgetragene Stellungnahmen berücksichtigt wurden und weist weiterhin darauf hin, dass diejenigen, die keine Anregungen innerhalb der angegebenen Frist geäußert haben, keine Rechte nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung haben.

Kalkhorst, den 27. September 2011


Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



Zum Aushang
Ausgel.ändig: 27. 09. 11
Abgenommen: 27. 09. 11