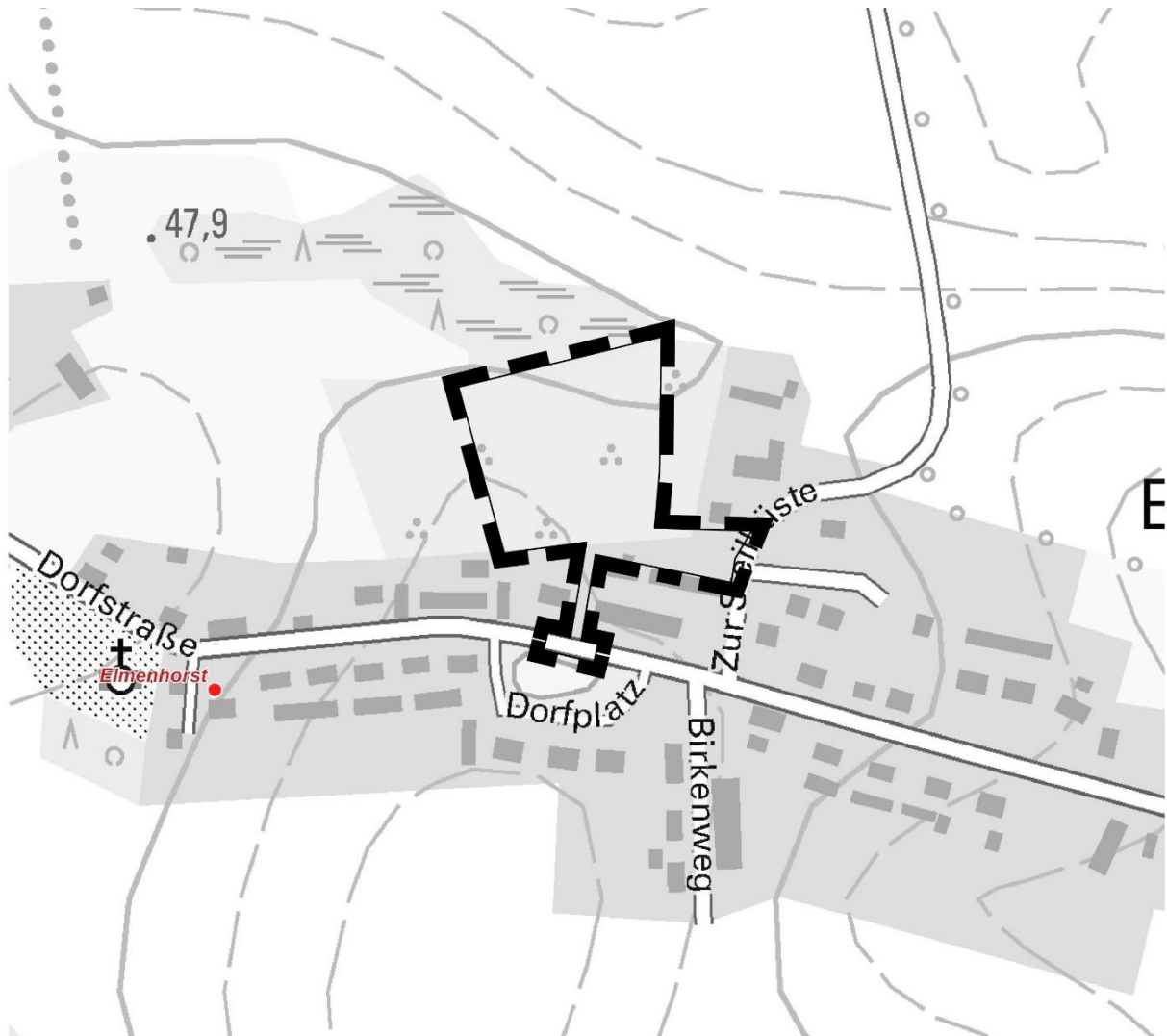




Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den
Bebauungsplan Nr. 28

„Erweiterung Ortslage Elmenhorst“

gelegen im Ort Elmenhorst, an der Ortsdurchfahrt umfasst die Flurstücke 34/9, 35/7, 45/17 (teilw.), 45/19, 45/24, 45/25 (teilw.), 45/26 (teilw.), 45/27, 46/12, 47/14, 47/15 und 58/9 der Flur 2, Gemarkung Elmenhorst

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 12.12.2024



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Kalkhorst
über den Bebauungsplan Nr. 28
„Erweiterung Ortslage Elmenhorst“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	1
1. Einleitung	1
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	1
1.2 Planverfahren	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	2
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	11
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	14
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	14
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	15
5. Immissionsschutz	15
6. Sonstiges	16
Teil 2 - Umweltbericht	17
1. Einleitung	17
1.1 Allgemeines	17
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	17
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	17
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	18
2.1 Fachgesetze	18
2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung	18
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	18

2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)	19
2.2 Fachplanungen	20
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	22
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	25
3.2 Schutzgut Mensch	26
3.2.1 Bewertungskriterien	26
3.2.2 Basisszenario	26
3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch	28
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	29
3.3.1 Bewertungskriterien	29
3.3.2 Basisszenario	29
3.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	37
3.3.5 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
3.3.6 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	38
3.4 Schutzgut Boden.....	39
3.4.1 Bewertungskriterien	39
3.4.2 Basisszenario	39
3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden	40
3.5 Schutzgut Wasser.....	40
3.5.1 Bewertungskriterien	40
3.5.2 Basisszenario	41
3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
3.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	42
3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser	42
3.6 Schutzgut Fläche	42
3.6.1 Bewertungskriterien	42
3.6.2 Basisszenario	43
3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	43
3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
3.6.5 Bewertung - Schutzgut Fläche	43
3.7 Schutzgut Luft und Klima	44
3.7.1 Bewertungskriterien	44
3.7.2 Basisszenario	44
3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	44
3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
3.7.5 Bewertung - Schutzgut Klima und Luft.....	45
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	45
3.8.1 Bewertungskriterien	45
3.8.2 Basisszenario	45
3.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	45
3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45

3.8.5	Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	45
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	46
3.9.1	Bewertungskriterien	46
3.9.2	Basisszenario	46
3.9.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	47
3.9.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
3.9.5	Bewertung Landschaft/Ortsbild	48
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	48
3.11	Störfälle.....	49
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	49
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	49
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	50
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
5.	Eingriffsregelung	52
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	52
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	53
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	56
5.4	Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung und Kompensationsmaßnahmen	62
6.	Grüngestalterische Maßnahmen	64
7.	Zusätzliche Angaben	66
7.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	66
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	67
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	67
9.	Referenzliste der verwendeten Quellen	70

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Eco-Cert
- Baugrunduntersuchung – Baustoff- und Umweltlabor GmbH
- Entwässerungskonzept – Ingenieurbüro Möller

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.04.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit der Gebietsbezeichnung „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“ gefasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren.

Aufgrund der sehr guten sozialen Infrastruktur und der Nähe zur Ostsee stellt die Gemeinde Kalkhorst für Familien einen attraktiven Wohnort dar. Die Gemeinde beabsichtigt, insbesondere Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mai 2020) der Gemeinde dar. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Die Gemeinde ist bestrebt, die Fläche behutsam städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte.

Die ehemalige Kleingartenanlage des Plangebietes ist zwar überwiegend aufgegeben, einige Kleingärten sind jedoch noch in aktiver Bewirtschaftung. Durch die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes werden die Flächen der Kleingartenanlage vollständig umgenutzt. Die Gemeinde ist bestrebt, der Nachfrage nach den derzeit bewirtschafteten Kleingartenflächen zu entsprechen. Ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet derzeit ein Konzept zur Umgestaltung der südwestlichen Plangebietsfläche sowie der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche. In diesem Bereich sollen Gemeinschaftsgärten und Kleingartenparzellen entstehen. Mit dem Konzept werden parallel die städtebaulich unattraktiven Eingangsbereiche des südlichen Mehrfamilienhauses freiraumplanerisch aufgewertet. Das Landschaftsplanungskonzept für die zukünftigen Gemeinschaftsgärten sowie der Bebauungsplan Nr. 28 ermöglichen die Ortsmitte Elmenhorst qualitativ aufzuwerten und eine städtebauliche und freiräumliche Symbiose zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst wird der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Derzeit befindet sich die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher

Bauleitplanung wird mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 05.06.2023 bis zum 07.07.2023 im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Zeitgleich fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie aufgrund vorliegender Fachgutachten und konkretisierter Planungsabsichten wurden nachfolgende Änderungen in den Entwurf eingearbeitet:

- Anpassung nördliches Baufeld bzgl. Waldabstand und Entwässerungsplanung
- Hinzunahme GFL-Rechte zur Niederschlagsentwässerung
- Aufnahme Leitungsbestand in Planzeichnung
- Umwidmung des südöstlichen Baugrundstückes in Versorgungsfläche „Wärmeversorgung (Heizzentrale)“

Darüber hinaus wurden für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Entwurf eingearbeitet worden.

Die Trigenius GmbH hat im Mai 2021 eine Machbarkeitsstudie zur nachhaltigen Energieversorgung in der Gemeinde Kalkhorst erarbeitet. In Abstimmung mit der Gemeinde kommt u. a. ein zentraler Bereich der Ortslage Elmenhorst für eine Nahwärmeversorgung in Betracht. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine entsprechende Heizzentrale. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde das südöstliche Baugrundstück als geeigneter Standort für die Errichtung der Heizzentrale identifiziert. Das geplante Baugrundstück wurde entsprechend der Wärmeplanung als Versorgungsfläche festgesetzt.

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 28 ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

1.3 Lage und Geltungsbereich

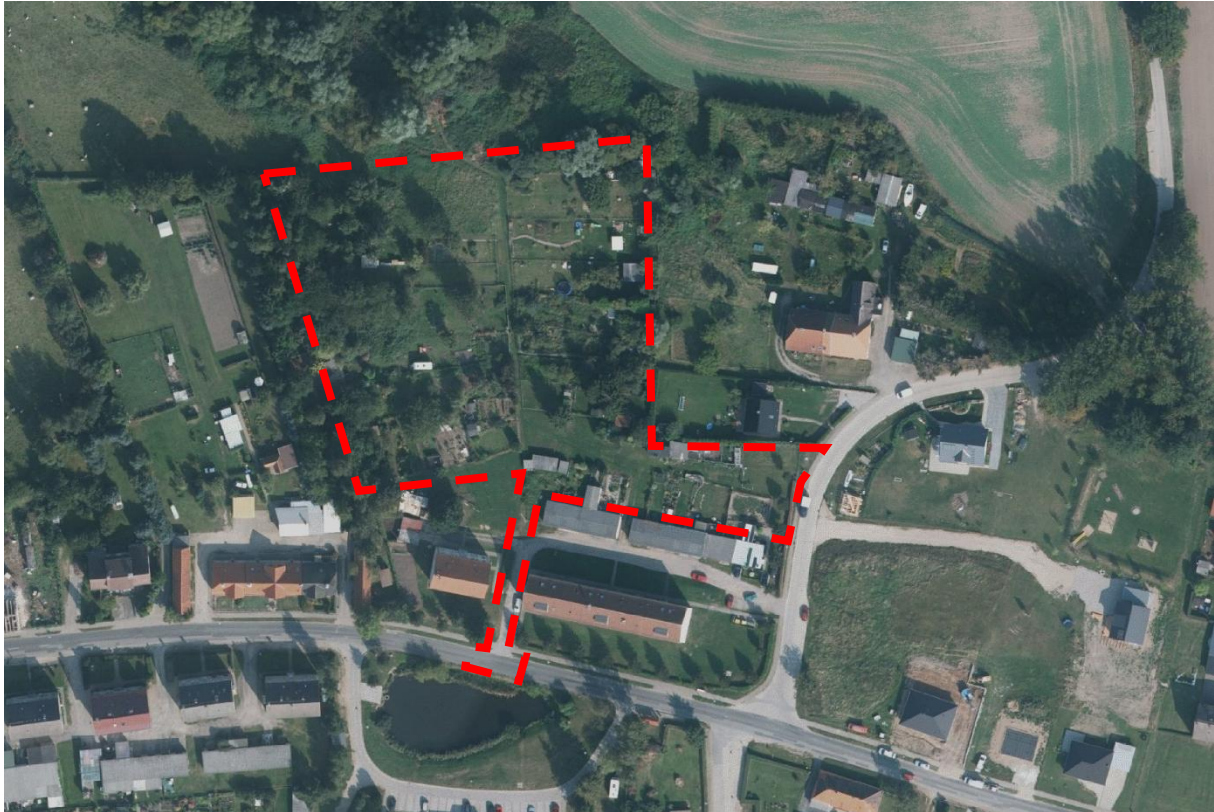
Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten.

Nördlich innerhalb des Gemeindegebietes liegt die Ortslage Elmenhorst. Sie befindet sich lediglich wenige hundert Meter von der Ostsee entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 mit einer Größe von rund 1,2 ha liegt in Elmenhorst und betrifft das Grundstück an der Ortsdurchfahrt. Er umfasst die Flurstücke 34/9, 35/7, 45/17 (teilw.), 45/19, 45/24, 45/25 (teilw.), 45/26 (teilw.), 45/27, 46/12, 47/14, 47/15 und 58/9 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Elmenhorst.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch Grünstrukturen,
Im Osten: durch die Straße „Zur Steilküste“,
Im Süden: durch Wohnbebauung und die „Dorfstraße“ und
Im Westen: durch Wohnbebauung.



Luftbild des Plangebietes in Elmenhorst, © GeoBasis DE/M-V 2022

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst). Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan aktuell als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert.

Derzeit stellt die Gemeinde Kalkhorst die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet mehrere Änderungsbereiche. Unter anderem wird mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Plangebietes angepasst. Künftig wird eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 09.12.2022, Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbaasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Die Gemeinde befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.

Das Plangebiet stellt eine aufgelassene Kleingartenanlage dar. Mit dem Planvorhaben werden folglich keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Die Ortslage Elmenhorst ist von Dauerwohnraum geprägt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 soll die Ortslage als Dauerwohnort weiter gestärkt werden. Die Schaffung von touristischen Angeboten ist mit dem Bebauungsplan nicht beabsichtigt. Die Gemeinde sieht eine Konzentration der touristischen Nutzungen in der Ortslage Groß Schwansee vor.

Die Kapitel Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg wurden fortgeschrieben. Gemäß der Teilfortschreibung wird nicht zentralörtlichen Gemeinden ein Entwicklungsrahmen von 0,6 ha pro 500 Einwohnern bis 2030 gewährt. Für die Gemeinde Kalkhorst würde das bedeuten, dass 2,1 ha ($1.757/500$) Wohnbaufläche bis 2030 entwickelt werden dürften. Gemeinden in Tourismusschwerpunkträumen und jenen, die infrastrukturell prädestiniert sind, wird ein zusätzlicher Entwicklungsrahmen von 0,3 ha zugestanden. Beide Kriterien treffen auf die Gemeinde Kalkhorst zu, sodass der Gemeinde bis 2030 eine maximale Fläche von 3,2 ha für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 wird eine Fläche von ca. 0,8 ha für wohnbauliche Entwicklungen vorbereitet. Die Planung liegt somit innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens und entspricht den landesplanerischen Vorgaben.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Elmenhorst, unmittelbar nördlich der Ortsmitte. Die Umgebung ist von Wohnbebauung, Grünstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Der Planungsraum stellte eine aufgegebene Kleingartenanlage dar. Teilbereiche werden derzeit noch als Kleingärten genutzt. Ein Großteil der Fläche liegt jedoch seit längerem brach und erfährt keine Nutzung. Das Plangebiet ist über die Straße „Zur Steilküste“ mit Anbindung an die Ortsdurchfahrtsstraße „Dorfstraße“ fußläufig erschlossen. Eine Erschließung mit dem motorisierten Individualverkehr besteht für das Vorhabengebiet derzeit nicht.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Grünstrukturen mit einem Soll sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich grenzt Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland sowie die Straße „Zur Steilküste“ an. Südlich grenzt weitere Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit Garagenanlagen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 an. Westlich grenzt das Gartenland der entlang der „Dorfstraße“ befindlichen Wohnbebauungen (Reihenhäuser) an.



Blick aus Nordwesten auf das Plangebiet



Aufgegebene Kleingärten im westlichen Plangebiet



Bestehende Nutzgärten im Südosten



Blick Richtung südöstlichem Plangebiet

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet von Kalkhorst zu entsprechen. Bereits im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (Mai 2020) wurde das Plangebiet als Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung ermittelt. Das städtebauliche Konzept sah 2020 die Schaffung von 10 Einfamilienhäusern vor. Im Norden des Plangebietes war eine Grünfläche angedacht, als Pufferzone zu den bestehenden, nördlich angrenzenden Grünstrukturen. Angedacht war eine ringförmige Erschließung, welche durch eine öffentliche Grünfläche (bspw. Spielplatz) in Mitten des Verkehrsraumes ergänzt werden sollte.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes ergaben sich einige Anpassungen bezüglich der Anzahl der geplanten Wohnbaugrundstücke, der Freiräume sowie der verkehrlichen Erschließung. Das Plangebiet stellt eine ehemalige Kleingartenanlage dar, dessen Nutzung größtenteils aufgegeben wurde. Einige Parzellen befinden sich derzeit

jedoch noch in aktiver Bewirtschaftung. Die Gemeinde ist bestrebt, den derzeitigen Nutzern der Kleingartenparzellen sowie zukünftigen Interessierten entsprechende Flächen für die Entwicklung neuer Gemeinschaftsgärten zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde beauftragte daher ein Landschaftsarchitekturbüro zur Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes. Der nordwestliche Bereich des Freiraumkonzeptes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28. Die übrigen Flächen der geplanten Gemeinschaftsgärten liegen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28. Der aktuell vorliegende erste Konzeptstand der zukünftigen Gemeinschaftsgärten, der sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet, wurde bei der Planung berücksichtigt.



Freiraumkonzept des geplanten Gemeinschaftsgartens

Das im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde (Mai 2020), erarbeitete städtebauliche Konzept wurde dahingehend angepasst. Für das Plangebiet ist die Entwicklung von ca. 10 Einfamilienhäusern vorgesehen, welche eine aufgelockerte Bebauungsdichte der bestehenden Strukturen aufgreift. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wurde dahingehend angepasst, dass das Plangebiet jetzt über eine Stichstraße mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage geplant ist. Um die Gemeinschaftsgärten in das Plangebiet zu integrieren, ist im Kreuzungsbereich der Verkehrsfläche mit den Freiräumen eine platzartige Aufweitung des Verkehrsraumes vorgesehen. In diesem Bereich ist die Entwicklung eines Aufenthaltsbereiches für die Einwohner, zukünftigen Nutzer der Gemeinschaftsgärten sowie die der zukünftigen Bewohner denkbar.

Festsetzungen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verfolgt die Gemeinde Kalkhorst das Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und neuen Wohnraum zu schaffen. Die unzulässigen Nutzungen würden zudem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen und die Wohnruhe beeinträchtigen.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes bzw. die gesamte Ortslage Elmenhorst ist von Dauerwohnungen geprägt. Der Fokus des Dauerwohnens soll auch zukünftig in der Ortslage Elmenhorst gefördert werden. Um den wohnbaulichen Schwerpunkt weiter zu stärken, ist die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in Verbindung mit den angegebenen Grundstücksgrößen eine dem Umfeld entsprechende baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke. In Kombination mit der festgesetzten offenen Bauweise ermöglicht die festgesetzte Grundflächenzahl eine behutsame Arrondierung der Ortsmitte von Elmenhorst.

Für das Baugebiet ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m einzuhalten. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als unterer Bezugspunkt die hergestellte Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) des Gebäudes. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (oberer Bezugspunkt). Die Festsetzung zu der maximalen Firsthöhe orientiert sich an den Höhenentwicklungen der vorhandenen Einfamilienhäuser der Umgebung. Darüber hinaus soll die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe einen behutsamen Übergang zur nördlich angrenzenden, freien Landschaft gewährleisten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise dient der Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes.

Um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der zukünftigen Eingangsbereiche des Plangebietes zu gewährleisten wird eine maximale Sockelhöhe von 0,3 m über dem unteren Bezugspunkt (mittlere Bestandhöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche) festgesetzt. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem aufstrebenden Mauerwerk (oberer Bezugspunkt).

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung wird eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Gebäuden festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Baugebietes (WA) ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zugelassen. Mit der Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde, die geplante, behutsame Arrondierung der Ortsmitte von Elmenhorst weiter zu gewährleisten.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut sind. Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu wahren, sind die Vorgartenbereiche, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken und zurückgesetzten Grundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupteerschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet. Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung das Ziel, ansprechende Vorgartenbereiche zu schaffen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken als überdachte oder nicht überdachte Pkw-Stellplatz herzustellen. Carports werden als Pkw-Stellplätze definiert. Zulässig ist auch der Anbau einer weiteren Nebenanlage (z.B. Schuppen) an den Carport. Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung das Ziel, den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Anwohnerverkehr freizuhalten, um ein ansprechendes städtebauliches Bild zu erzielen.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie von privaten Funkantennen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowie an die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde i. d. F. der 1. Änderung vom 26.09.2017 getroffen. Zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die örtlichen Bauvorschriften eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Gestaltung der Wohnsiedlung gewährleisten, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

In dem Plangebiet sind Dächer als symmetrische Sattel- Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° auszubilden. Die Dachform und Dachneigung von untergeordneten Dachflächen (Gauben) können abweichen. Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende naturrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenso zulässig.

Um das Mikroklima zu fördern, sind die Dächer von Nebenanlagen als begrünte Flachdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 2° und 10° auszubilden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) aus energiepolitischen Gründen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Hauptgebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Bei der Gestaltung der Außenwände in dem Baugebiet ist die Verwendung von Verblendmauerwerk in den Farbtönen des roten, orangefarbenen und gelben Farbspektrums gemäß der Tabelle zur Fassadengestaltung der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltungssatzung in den Orten der Gemeinde (26.09.2017) zulässig. Die Verwendung von geputzten Flächen ist mit Rot-, Orange-, Gelb-, Weiß- und Grautönen gemäß der Tabelle der Ortsgestaltungssatzung zulässig. Die Verwendung von Holz ist naturbelassen oder in den Farben gemäß der Tabelle der Ortsgestaltungssatzung zulässig. Ebenso zulässig ist die Herstellung von Holzfachwerk. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind für die Region untypisch und daher unzulässig. Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.

Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft weiter auszuschließen, ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von den bereits genannten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie von Glasflächen unzulässig.

Zur Sicherung eines ansprechenden Wohnumfeldes sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet alle Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer geschlossenen oder begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Einfriedungen jeder Art der Baugrundstücke sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, aus Gründen der Verkehrssicherheit, auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Bei der Gestaltung von Baugebieten spielt der Natur- und Artenschutz eine immer wichtigere Rolle. Zur Förderung des Natur- und Artenschutzes sind die Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen als insektenfreundliche Beleuchtungen herzustellen. Die Beleuchtungen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Kleingärten nicht verkehrlich erschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 erfolgt eine erstmalige Erschließung des Gebietes. Diese erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene, südlich des Plangebietes verlaufende Ortsdurchfahrtsstraße „Dorfstraße“. Da innerhalb des Plangebietes lediglich 10 neue Wohnbaugrundstücke entstehen, wird das Gebiet über eine neue Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Aufgrund der geringen Frequenzierung der zukünftigen Erschließungsstraße und der Entwicklung von Wohnbebauung soll der Verkehrsraum als geschwindigkeitsreduzierter Bereich ausgestaltet werden. Im Bereich der zukünftigen Gemeinschaftsgärten erfolgt eine Aufweitung der

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Hier beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung eines Aufenthaltsbereiches als Treffpunkt und Austauschort für die zukünftigen Nutzer der Gemeinschaftsgärten, Einwohner der Ortslage Elmenhorst sowie für die zukünftigen Anwohner des Plangebietes.

Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt rund 1,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Wohngebiet	7 863
Versorgungsfläche „Heizhaus“	910
Grünflächen (Gemeinschaftsgarten / Abstandsrün)	2 018
Verkehrsflächen	1 094
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Aufenthaltsbereich	117
Plangebiet, Summe	12 002

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in den angrenzenden Straßen und ist teilweise bereits vorhanden, muss jedoch ausgebaut werden.

Die beteiligten Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftige Bauherren) zu tragen. Die

Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zu Sicherung der Löschwasserversorgung steht potentiell ein Hydrant mit einer Leistung von weniger als 48 m³/h sowie ein Löschwasserteich zur Verfügung. Der Löschwasserteich stellt ein Löschwasserreservoir von über 48 m³ dar und befindet sich südlich des Plangebietes im Bereich der „Dorfstraße“ und des „Dorfplatzes“. Der Hydrant befindet sich in der „Dorfstraße“ unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend. Insgesamt kann daher der Löschwasserbedarf für den Grundschutz sichergestellt werden.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Erschließung des Gebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutzwasser in der „Dorfstraße“ sowie ggf. in der Straße „Zur Steilküste“ erforderlich.

Voraussichtlich ist, gemäß dem Zweckverband Grevesmühlen, die Ableitung im Freigefälle innerhalb des Plangebietes mit der zusätzlichen Errichtung eines Pumpwerks verbunden. Vom neu zu errichtenden Pumpwerk aus kann über einen ebenfalls neu herzustellende Abwasserdruckrohrleitung in das bestehende Kanalnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen eingeleitet werden. Der Einleitpunkt ist gesondert mit dem Zweckverband abzustimmen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen ausreichend sind, um auch das Schmutzwasser aus dem

Plangebiet problemlos ableiten zu können. Der Zweckverband weist darauf hin, dass eventuell auch Veränderungen an den vorhandenen Anlagen und Systemen erforderlich sind.

Für das Plangebiet wurde durch das Baustoff- und Umweltlabor GmbH eine Baugrunduntersuchung (Juni 2023) erarbeitet. Gemäß der Baugrunduntersuchung werden die anstehenden Böden mit kf-Werten von $< 10^{-8}$ m/s als sehr schwach durchlässig angegeben. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach nur sehr bedingt möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist folglich zu sammeln und in eine geeignete Vorflut abzuleiten.

Durch das Ingenieurbüro Möller wurde ein Entwässerungskonzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes wurden durch das Ingenieurbüro Varianten der Regenwasserrückhaltung untersucht und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Über die Rückhaltung erfolgt eine gedrosselte Ableitung in das nördlich des Plangebietes gelegene Kleingewässer. An das Kleingewässer grenzt ein Grabensystem, welches im Weiteren an die östlich gelegene Vorflut anschließt.

Die Vorzugsvariante der Regenrückhaltung sieht den Bau einer Mulde/ Mulden-Rigole innerhalb der nördlichen Grünfläche des Plangebietes vor.

Das Entwässerungskonzept wurde im September 2024 bereits mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Gemäß der unteren Wasserbehörde wird die offene bzw. oberirdische Rückhaltung favorisiert.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Anlage einer Versickerungsmulde im Bereich der nördlich festgesetzten Grünfläche. Das gesammelte Niederschlagswasser wird gedrosselt in das nördlich gelegene Kleingewässer eingeleitet, welches wiederum über ein Grabensystem an die Vorflut anbindet. Das Kleingewässer stellt ein geschütztes Biotop dar. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes erfolgte durch Kriedemann Umweltplanung eine Biotopbewertung des Kleingewässers. Gemäß dem Fachplanungsbüro bleibt bei einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Schutzstatus des Biotopes erhalten und der bestehende Gehölzbestand wird nicht beeinträchtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Versorgungsfläche „Wärmeversorgung (Heizzentrale)“ erfolgt über die Herstellung von Anschlüssen im Bereich der Bestandsstraße „Zur Steilküste“.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden

Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen (bei WSG siehe oben entfällt Erdwärmesonde) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt.

Die Gemeinde Kalkhorst wird von der Netz Lübeck GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Neuanschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die herzustellende Stichstraße im Anschluss an die „Dorfstraße“ gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden,

Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die Baugebiete sowie die Flächen der zukünftigen Planstraße sind Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Kalkhorst.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Kalkhorst hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Das Plangebiet ist ausschließlich von Wohnbebauung umgeben. Richtung Norden sowie westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Diese sind größtenteils durch Grünstrukturen vom Plangebiet abgegrenzt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Rund 50 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Ortsdurchfahrtsstraße „Dorfstraße“. Die Ortslage Elmenhorst sowie die angrenzenden Ortslagen (Warkenhagen und Grundshagen) sind überwiegend Wohnstandorte und daher größtenteils von Anwohnerverkehr geprägt. Zudem wird aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Ortsdurchfahrt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Da es sich im Bebauungsplan Nr. 28 um ein Allgemeines Wohngebiet mit lediglich zehn neu zu errichtenden Wohneinheiten handelt, wird von keiner signifikanten Steigerung des Pkw-Aufkommens und des nutzungsbedingten Lärmpegels ausgegangen. Somit stellt die Planung keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Im Betrieb der Anlage können zeitweise ein verbrennungstypischer Geruch sowie, je nach Brennstoff und Witterung, Wasserdampffahnen am Abgaskamin auftreten. Für die Heizzentrale sind Emissionsgrenzwerte von 20 mg/m³ für Staub-, 400 mg/m³ für Kohlenstoffmonoxid- (CO) und 40 dB (nachts) für Lärmemissionen einzuhalten. Über entsprechende Maßnahmen (Elektrofilter, Schalldämpfer) werden die Emissionsgrenzwerte nach der 1. BImSchV und Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm eingehalten.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

6. Sonstiges

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“ der Gemeinde Kalkhorst werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten.

Zentral in der Ortsmitte des Gemeindegebietes liegt die Ortslage Elmenhorst. Sie befindet sich lediglich wenige hundert Meter von der Ostsee entfernt.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage, aus privaten Gartenbereichen (Nutz- und Ziergarten) der Bewohner des angrenzenden Mehrfamilienhauses und den Zuwegungen. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt durch einen standorttypischen Gehölzsaum sowie ruderale Staudenflure im Norden, die Straße „Zur Steilküste“ im Osten sowie durch Wohnbebauung im Westen und Süden.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.04.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit der Gebietsbezeichnung „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“ gefasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Berücksichtigung in dem hier behandelten Bebauungsplan.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Boden	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Fläche	▪ BBodSchG
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffsregelung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018 (Ursprungsfassung 1999).

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen

Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträge mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

Artenschutz

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für den Nachweis der Einhaltung der benannten gesetzlichen Vorschriften bildet.

Es werden ggf. CEF-Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen benannt, die durch entsprechende Festsetzungen oder andere vertragliche Regelungen Verbindlichkeit erhalten.

2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22.02.2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Baumschutz

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Innerhalb des Plangebietes sind Bäume vorhanden, die einen gesetzlichen Schutzstatus besitzen und deshalb im weiteren Planverfahren zu beachten sind. Für notwendige Fällungen werden im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens entsprechende Ausnahmeanträge bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Biotopschutz

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind die mittelbaren Beeinträchtigungen insbesondere des östlich des Plangebietes vorhandenen Radegasttales zu berücksichtigen.

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Kalkhorst OT Elmenhorst befindet sich:

- im „Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ sowie im „Vorbehaltsgebiet Landschaft“ (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

Für den planungsrelevanten Bereich sowie für die gesamte Gemeinde Kalkhorst OT Elmenhorst werden die nachfolgenden Aussagen im LEP MW getroffen:

- *Vorbehaltsgebiet Tourismus:* In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.
- *Vorbehaltsgebiet Landschaft:* In den Vorbehaltsgebieten Landschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Er bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit: Klützer Winkel (101)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- Der Boden der Ortslage Elmenhorst ist als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4),
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Ortslage Elmenhorst als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Ortslage Elmenhorst ist als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Ortslage Elmenhorst weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 2- mittlere Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9).
- Das Plangebiet sowie die gesamte Ortslage Elmenhorst liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten (SPA, GGB). Das nächstgelegene GGB ist ca. 1 800 m entfernt, das nächstgelegene SPA überlagert das GGB und ist ebenfalls ca. 1 800 m entfernt (siehe Karte 10).
- Die Ortslage Elmenhorst ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Fachgutachten

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden nachfolgende Fachgutachten erarbeitet. Dieses Dokument ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), erarbeitet von ECO-CERT (Stand: November 2022)

Für das Plangebiet wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst). Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan aktuell als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert.

Derzeit stellt die Gemeinde Kalkhorst die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet mehrere Änderungsbereiche. Unter anderem wird mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Plangebietes angepasst. Künftig wird ein Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplanentwurf von 2014 ist nicht von der Gemeinde beschlossen worden und damit nicht geeignet, sich lenkend auf den Bebauungsplan Nr. 28 auszuwirken. Am 23.05.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst einen Beschluss über die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens für einen Landschaftsplan gefasst. Im Zuge der Aufstellung des Landschaftsplanes werden die Ziele der Gemeinde in Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege ggf. angepasst und formuliert.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind.

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgenden Aussagen treffen:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, Entfernung zum Plangebiet ca. 1 800 m
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, Entfernung zum Plangebiet ca. 1 800 m
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) L113 „Lenorenwald“, Entfernung zum Plangebiet ca. 840 m

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf die mittelbar und unmittelbar betroffenen Natura 2000-Schutzgebiete untersucht. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen Plangebiet und der Natura 2000-Schutzgebiete können Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele des SPA und des GGB ausgeschlossen werden. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des LSG „Lenorenwald“ ausgeschlossen, da sich das Plangebiet mitten in der Ortslage von Elmenhorst befindet und bereits vor der Planung anthropogen genutzt wurde und vorgeprägt ist.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 50 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM05382 – Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 40 m
- NWM05386 – Hecke, lückiger Bestand – westlich des Plangebietes, Entfernung ca. 20 m
- NWM05391 – Gebüsch/ Strauchgruppe – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 40 m
- NWM05390 – Stehendes Kleingewässer, Staudenflur, verbuscht, aufgelassen, - nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 15 m

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM05378 – Baumgruppe, Weide – westlich des Plangebietes, Entfernung ca. 130 m
- NWM05379 – Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. – östlich des Plangebietes, Entfernung ca. 140 m
- NWM053 – Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. – östlich des Plangebietes, Entfernung ca. 180 m
- NWM05389 – Hecke, strukturreich überschirmt, nordwestlich des Plangebietes, Entfernung ca. 160 m
- NWM05393 – Stehendes Kleingewässer, Gehölz, Weide – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 180 m
- NWM05400 – Gebüsch/ Strauchgruppe – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 140 m
- NWM05401 – Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 150 m
- NWM05399 – Hecke, lückiger Bestand – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 160 m
- NWM05394 – Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. – östlich des Plangebietes, Entfernung ca. 100 m
- NWM053 – Baumgruppe – östlich des Plangebietes, Entfernung ca. 110 m



Abbildung 1: Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (ca. 200 m) der Ortslage Elmenhorst (Quelle: LUNG MV 2020)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 28 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor.

Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung in zentraler Ortslage von Elmenhorst auf einer derzeit zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage erweitert. Der Geltungsbereich orientiert sich an den vorhandenen Parzellen der Kleingartenanlage, die Baugrenzen befinden sich etwas südlicher, sodass ein größerer Abstand zwischen Bebauung und Biotop entsteht (ca. 30 m). Zudem ist zwischen dem nördlich angrenzenden Biotop und der potentiellen Bebauung ein Pufferstreifen mit einer Heckenstruktur festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ mit einer Breite von 10 m sind Versiegelungen, bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig. Einfriedungen sowie die Anlage einer Versickerungsmulde sind zulässig.

Bei dem nördlich angrenzenden Biotop handelt es sich um ein größeres Soll, dass in sich strukturiert mehrere temporär wasserführende Vertiefungen aufweist. Der Bewuchs ist von Weiden-Gehölzen mit verschiedenen Baum- und Strauchweiden-Arten dominiert. Die temporären Kleingewässer sind entweder von den Gehölzen beschattet oder von hochwüchsigen Röhrichten eingenommen. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die Schaffung von 10 Einfamilienhäuser, bei der eine aufgelockerte Bebauungsdichte angestrebt wird. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der geringen Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Die menschliche Präsenz nahe den Biotopen ist zum jetzigen Zeitpunkt gegeben und wird aufrechterhalten. Die Intensität der Fläche durch die Planung nimmt nicht zu.

Einen positiven Beitrag leisten die Grünfläche, die in der Planung mit aufgenommen worden ist und als Gemeinschaftsgarten genutzt werden soll, sowie das festgesetzte Abstandsgrün inklusive einer Hecke im nördlichen Bereich der Planung, das als Abgrenzung zum angrenzenden Biotop fungiert. Die weiteren umliegenden gesetzlich geschützten Biotope werden bereits heute durch die vorhandene Dorfstraße und das lokale Verkehrsaufkommen, die vorhandenen Gartenbereiche und durch die intensive ackerbauliche Nutzung anthropogen beeinflusst und erfahren durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Mit Umsetzung der Planung soll das anfallende Niederschlagswassers in das nördlich des Plangebietes gelegen gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte permanente Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (NWM05390) abgeleitet werden. Zur Überprüfung der Verträglichkeit des geschützten Biotopes mit der Einleitung des anfallenden Regenwassers erfolgte eine gesonderte fachgutachterliche Biotopbewertung, die eine Anlage des Entwässerungskonzeptes darstellt.

Die Bewertung des geschützten permanenten Kleingewässers durch das Ingenieurbüro Kriedemann Umweltplanung (September 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Einleitung des Regenwassers aus dem Überlauf eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Ebenfalls wird die Qualität als Brut- und Laichhabitat durch die mit der Ableitung des Niederschlagswassers verbundene Erhöhung des Wasserstandes nicht beeinträchtigt. Vielmehr kann die Qualität aufgrund der höheren und stabileren Wasserstände verbessert werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der vorangegangenen Argumentation werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst keine erheblichen Beeinträchtigungen der aufgezählten Biotope erwartet.

Waldbelange

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wald i. S. d. § 2 LWaldG M-V. Im August 2023 fand ein Ortstermin mit dem Forstamt Grevesmühlen statt. Die Waldgrenze sowie der erforderliche Waldabstand gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 ergänzt. Das festgesetzte, nördliche Bau- und Feld wurde entsprechend des 30 m Waldabstandes angepasst. Die festgesetzten überbaubaren Flächen befinden sich außerhalb des Waldabstandes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

3.2.1 Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine aufgelassene Kleingartenanlage. Im Norden des Gebietes befindet sich neben einem größeren Soll, mehrere Weiden Gehölze in Kombination mit verschiedenen Baum- und Strauchweiden-Arten. Im Westen, Süden und Osten grenzen die Siedlungsbereiche von Elmenhorst mit Einfamilienhäusern und mehrstöckigen Wohnblöcken an.

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Lärmimmissionen

Die dort vorhandene Kleingartenanlage wird nur noch teilweise bewirtschaftet. Die Zier- und Nutzgärten im östlichen Bereich des Plangebietes sind noch in der Nutzung. Die menschliche Präsenz bezieht sich größtenteils auf die Nachmittage und das Wochenende, da berufstätige Einwohner prinzipiell ihre Freizeit in den Gärten verbringen. Es ist von geringen Lärmimmissionen auszugehen.

Visuelle Wahrnehmung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Elmenhorst. Derzeit befindet sich dort eine zum Teil aufgelassene Kleingartenanlage sowie private Gartebereiche der Bewohner des anliegenden Mehrfamilienhauses. Angrenzend befindet sich Wohnbebauung sowie ein Soll, dass in sich strukturiert mehrere temporär wasserführende Vertiefungen aufweist und von Weiden-Gehölzen bewachsen ist.

Erholungsnutzung

Einer Kleingartenanlage sowie Zier- und Nutzgärten lassen sich einer Erholungsnutzung zuordnen. Da sich die Kleingartenanlage aber zum größten Teil als aufgelassen darstellt und mehr und mehr ruderalisiert, besitzt das Plangebiet aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung in weiten Teilen keine Eignung als Erholungsraum.

Innerhalb des Plangebietes werden überwiegend Wohnbauflächen geschaffen. Die dazugehörigen Gartenbereiche dienen der Erholung. Des Weiteren wird eine Grünfläche (Gemeinschaftsgarten) ausgewiesen, die den angrenzenden Bewohnern der Mehrfamilienhäuser als Erholungsnutzung zur Verfügung gestellt wird.

Neben den Gemeinschaftsgärten werden keine Flächen für die Ausübung von landschaftsgebundenen Erholungsformen geschaffen, noch wird die Planung die Nutzung von naturschutzfachlich höherwertigen Flächen angeregt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein Pufferstreifen (Abstandsgrün) entstehen, um die Beeinträchtigung des angrenzenden Biotopes gering zu halten.

Wenngleich für das Schutzgut Mensch eine Verbesserung der Erholungsfunktion zu erwarten ist, ergeben sich hieraus teilweise unmittelbarer oder mittelbare Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder Schutzobjekten. Diese werden gesondert betrachtet und bewertet.

3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(Lärm)Emissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Für den Bebauungsplan Nr. 28 sind die Immissionen, die durch Verkehrslärm und durch die Landwirtschaft verursacht werden, zu berücksichtigen.

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Das Plangebiet wird durch die bereits vorhandene Zufahrt zu dem Mehrfamilienhaus erschlossen, sodass keine zusätzliche Erschließungsstraße errichtet werden muss. Insbesondere wird aufgrund der direkten Anbindung des Plangebietes an die Gemeindestraße „Dorfstraße“ von einem ungehinderten Verkehrsfluss ausgegangen, wodurch Immissionen (bspw. durch Staubbildung) geringgehalten werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Visuelle Wahrnehmung

Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mai 2020) der Gemeinde dar. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Die Gemeinde ist bestrebt die Fläche behutsam städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte.

Erholungs- und Freizeitnutzung

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Änderungsbereiches nicht zu rechnen.

Durch die um die Ortslage befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen kann von Immissionsquellen, die auf den Geltungsbereich einwirken, ausgegangen werden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung treten Beeinträchtigungen nur zeitlich begrenzt (saisonal) auf. Beispielsweise können während der Ernte und Düngung Beeinträchtigungen entstehen. Durch die von landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen geprägte Landschaft der Gemeinde Kalkhorst sind diese von den Anwohnern zu tolerieren.

Eine signifikante Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch die Errichtung von lediglich 11 Einfamilienhäusern nicht hervorgerufen, da die Kleingartenanlage zum jetzigen Zeitpunkt bereits aufgelassen ist und nicht mehr einen Ort der Erholung darstellt.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Elmenhorst kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende aufgelassene Kleingartenanlage weiter ruderalisieren. Dabei würde der städtebaulich unattraktive Eingangsbereich des südlichen Mehrfamilienhauses bestehen bleiben.

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung steht die Schaffung von Wohnbauflächen aufgrund anhaltender Nachfrage im Vordergrund. Die gesetzlichen Standards bezüglich Immissionen können eingehalten werden. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird nicht negativ beeinflusst, in Teilen sogar verbessert.

Zusammenfassend kann bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Wald
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

3.3.2 Basisszenario

Tiere

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

Im Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1-4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. 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
2. 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.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere zu besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 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.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

In dem Plangebiet befinden sich, charakteristisch für eine Kleingartenanlage, zahlreiche Obstbäume mit vereinzelt Altbäumen. In den brachgefallenen Gärten verbreiten sich invasive Arten, wie zum Beispiel die Armenische Brombeere, aus. Zusätzlich zu den Obstbäumen befinden sich noch einige Nadel- und Laubgehölze mit Stammumfängen < 1,00 m sowie Nadel- und Laubgehölze mit einem Stammumfang > 1,00 m im Plangebiet. Am östlichen Rand des Plangebietes, befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Straße vier junge Linden. An der Dorfstraße, östlich und westlich der Zufahrt zum Plangebiet befinden sich sieben weitere junge Linden die eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee bilden.

Die Gehölze innerhalb der Kleingartenanlage und die oben genannten Linden an der Straße zur Steilküste, fallen entweder aufgrund ihres zu kleinen Stammumfanges oder aufgrund des Standortes im Kleingarten nicht unter den Schutz des § 18 NatSchAG MV. Diese sind jedoch nach dem Baumschutzkompensationserlass geschützt und müssen ausgeglichen werden. Eine Ausnahme bilden die befindlichen Gehölze in den Bereichen der noch bewirtschafteten strukturarmen Kleingärten.

Die Bäume in der Kleingartenanlage sowie eine Linde am östlichen Planungsrand sind größtenteils nicht sinnvoll zu erhalten.

Im Folgenden werden die gesetzlich geschützten Gehölze (nach § 18 NatSchAG M-V) beschrieben.

Südlich der Kleingartenanlage befindet sich eine Fichte mit einem Stammumfang von 1,86 m. Am nordöstlichen Rand der Kleingartenanlage bzw. des Plangebietes sind zwei Weiden mit Stammumfängen von > 1,80 m zu finden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Birke (StU: 1,32 m). Diese genannten geschützten Bäume sind nicht sinnvoll zu erhalten und werden im Zuge der Planung gefällt.

Grundsätzlich ist gemäß den Bestimmungen des § 18 NatSchAG MV Abs. 2 die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Die nach Baumschutzkompensationserlass zu kompensierenden Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm sowie die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm werden im Kap. 5.3 Eingriffsbilanzierung „Baumrodungen“ behandelt. Entsprechende Standorte für die Ersatzpflanzungen werden ebenfalls im Kapitel 5.3 sowie im Fällantrag dargestellt.

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.*

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss an die Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich, strukturarme Kleingartenanlage, handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Biotoptypen

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch den Biotoptyp „aufgelassene Kleingartenanlage“ charakterisiert. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich Nutzgärten, die zum Zeitpunkt der Kartierung hauptsächlich als Haus bzw. Nutzgärten, vereinzelt als Ziergärten genutzt werden.

Biologische Vielfalt

Durch die aufgelassene Kleingartenanlage kann die biologische Vielfalt in dem Bereich höher bewertet werden, als im restlichen Bereich des Plangebiet.

3.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch das Gutachterbüro ECO-CERT Ingenieurgesellschaft mit Sitz in Plau am See OT Karow eine Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) (Stand: November 2022). Die Kartierungen fanden im Frühjahr bis Herbst 2022 statt. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz und wird als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die sich daraus abzuleitenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im AFB des Gutachterbüros ECO-CERT erfolgt eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Artengruppe Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Elmenhorst und umfasst im Wesentlichen Bereiche von Dauerkleingartenanlagen nördlich der Dorfstraße. Die Kleingärten sind größtenteils aufgegeben, vereinzelt in aktueller Bewirtschaftung.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen/ FCS-Maßnahmen¹).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst. Der Gutachter kommt zu folgenden Aussagen:

Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt für die Untersuchung war die zum Teil brachgefallene Kleingartenanlage mit zahlreichen Obstbäumen mit vereinzelt Altbäumen sowie der dort invasiven Verbreitung der armenischen Brombeere. Des Weiteren befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet ein größeres Soll, das in sich strukturiert mehrere temporär wasserführende Vertiefungen aufweist. Der Bewuchs ist von Weiden-Gehölzen beschattet oder von hochwüchsigen Röhrichten eingenommen.

Brutvögel

Es wurden insgesamt 29 Brutvögel erfasst, von denen fünf Arten in mindestens einer der beiden Roten Listen (BRD und M-V) geführt werden. Dabei handelt es sich um die Vorwarnliste der Roten Listen.

Sprosser (<i>Luscinia luscinia</i>) -	Rote Liste BRD	-	Brut
Bluthänfling (<i>Linaria cannabina</i>) -	Rote Liste BRD / M-V	-	Brutverdacht
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>) -	Rote Liste M-V	-	Brutverdacht
Rauchschwalbe (<i>Hirunda rustica</i>) -	Rote Liste BRD	-	Nahrungssuche
Hausperling (<i>Passer domesticus</i>) -	Rote Liste M-V	-	Nahrungssuche

¹ Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen. Hierbei ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen – measures to ensure a „continued ecological functionality“) und sog. FCS-Maßnahmen (measures to ensure a „favoable conservation status“) zu unterscheiden. Es handelt sich meist um Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitate. Im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen sind bei den FCS-Maßnahmen der konkrete individuelle Bezug zum Eingriffsort sowie auch der Zeitpunkt der Herstellung etwas gelockert.

Alle anderen 24 Arten sind als ungefährdet klassifiziert.

Amsel (<i>Turdus merula</i>)	Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	Kohlmeise (<i>Parus major</i>)
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	Dorngrasmücke (<i>Sylvia coomunis</i>)
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	Grauschnäpper (<i>Muscicapa striata</i>)
Gelbspötter (<i>Hippolais icterina</i>)	Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	Kernbeißer (<i>Coccothraustes coccothraustes</i>)
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	Grünfink (<i>Chloris chloris</i>)
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)
Teichralle (<i>Gallinula chloropus</i>)	Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>)

Als wertgebende Arten werden die Brutvogelarten betrachtet, welche in Roten Listen stehen oder mindestens als gefährdet geführt werden, im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie stehen, gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind oder deren Bestand in Mecklenburg-Vorpommern > 40 % des Bestandes in Deutschland ausmachen.

Somit sind die 5 zuerst genannten Arten die wertgebenden Arten im Plangebiet.

Zug- und Rastvögel

Das Plangebiet und die vorhabensspezifischen Wirkräume sind als Äsungs- und Rastflächen für Zug- und Rastvögel auf Grund der umliegenden Bebauung und Nutzungen sowie der vorhandenen Gehölzbestände nicht geeignet.

Nahrungsgäste

Im Jahr 2022 sind die folgenden Arten als Nahrungsgäste im UR nachgewiesen worden: Grauschnäpper, Haussperling, Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe, Star sowie Wacholderdrossel.

Die relevante Betroffenheit der nachgewiesenen und potentiell auftretenden Nahrungsgäste durch vorhabenbedingte Beeinträchtigungen konnte auf der Stufe der Relevanzabschichtung für alle Arten ausgeschlossen werden.

Reptilien

Aufgrund des fehlenden Nachweises, der suboptimalen Habitatausstattung und der Rechercheergebnisse ist ein potentiell Vorkommen der Zauneidechse im UR auszuschließen.

Nördlich des Plangebietes ergab die faunistische Untersuchung (Koch 2022) einen Nachweis einer männlichen Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) sowie im Norden des Plangebietes einer Ringelnatter (*Natrix natrix*).

Amphibien

Aufgrund des fehlenden Nachweises, der pessimalen bzw. suboptimalen Habitatausstattung und der Rechercheergebnisse ist auch das potentielle Vorkommen von den betrachtungsrelevanten Amphibienarten im UR auszuschließen.

Nördlich des Plangebietes ergab die faunistische Untersuchung (Koch 2022) einen Nachweis einer Erdkröte (*Bufo bufo*).

Für alle weiteren potentiellen Artengruppen des Anhang IV kann eine Betroffenheit aufgrund fehlender bzw. nicht passender Habitatbestandteile ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fledermäuse

Im gesamten Untersuchungsgebiet erfolgte eine zielgerichtete Suche nach Quartieren von Fledermäusen. Neben künstlichen Quartiermöglichkeiten wurden auch geeignete Waldbestände und Einzelbäume auf ihre Eignung als Quartier hin untersucht. Es erfolgte eine Quartiersuche nach Wochenstuben und Sommerquartieren.

Im Untersuchungszeitraum zwischen Mai und Juli 2022 konnten 6 Fledermausarten festgestellt werden, die alle in mindestens einer der beiden Roten Listen (BRD und M-V) geführt werden. Zudem sind alle dort vorkommenden Arten gemäß BNatSchG und BArtSchV besonders und streng geschützt sowie als Anhang IV Art gelistet.

Art	Rote Liste (BRD / M-V)
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	BRD / M-V 3 3 → gefährdet
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	BRD / M-V 3 V → gefährdet / Vorwanliste
Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	BRD / M-V 3 2 → gefährdet / stark gefährdet
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	Keine Angaben
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	BRD / M-V 4 2 → potentiell gefährdet / stark gefährdet
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	BRD 4 → potentiell gefährdet

Zusammenfassen kann festgestellt werden, dass die Artenvielfalt bei den Detektorbegehungen und durch die Aufzeichnungen der Horchboxen mit 5 Fledermausarten im Untersuchungsgebiet hoch ist. Die Aktivitäten konzentrieren sich auf die strukturreichen Dorfrandbereiche. Auch die Ackerrandbereiche wurden genutzt.

Im Ergebnis der Begutachtung sind keine maßgeblichen Bestandteile von Fledermäusen betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden bzgl. der Artengruppe Vögel und Fledermäuse im Kapitel 3.3.4 beschrieben. Mit Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Pflanzen

Ein Vorkommen von betroffenen Farn- und Blütenpflanzen, Sonstige Säugetiere, Libellen, Schmetterlinge, Fische und Rundmäuler sowie Muscheln und Schnecken können aufgrund der Habitatausstattung nach Prüfung der Abschichtungskriterien aus der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt demnach.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Die Gartenlauben der aufgelassenen Kleingartenanlage stellen potentiell ein Habitat für Gebäudebrüter und ein Quartier für Fledermäuse dar. Nach Begutachtung der Gebäude durch den Gutachter lässt sich festhalten, dass keine maßgeblichen Habitatbestandteile von Fledermäusen im und am Gebäude nachgewiesen worden sind. Ebenso befinden sich keine Nester von Brutvogelarten im Gebäudebestand. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bezüglich des Gebäudeabbruchs nicht.

Generell sind die Abrissarbeiten bzw. die Baufeldberäumung sowie Gehölzfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes werden die Gartenlauben der aufgelassenen Kleingartenanlage zurückgebaut. Dabei ist § 39 BNatSchG zu beachten. Zusätzlich wird in dem Bericht über die Erfassung der Artengruppe Fledermäuse (Koch, Nov. 2022) darauf hingewiesen, dass der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen in dem Zeitraum 30. Oktober bis 10. März durchzuführen ist, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes insbesondere der Kleingartenanlage sind Gehölze vorhanden, die im Zuge der Erweiterung der Ortslage entfernt werden müssen. Dabei handelt es sich größtenteils um Obstbäume, aber auch um einige Laub- und Nadelgehölze, in der aufgelassenen Kleingartenanlage

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Die angrenzenden stehenden Stillgewässer sowie der Dorfteich werden durch den Bebauungsplan Nr. 28 nicht berührt bzw. beeinträchtigt.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst. Es werden überwiegend Bereiche einer aufgelassenen Kleingartenanlage sowie

kleinteilig Nutz- und Ziergartenbereiche der Bewohner des Mehrfamilienhauses, südlich des Plangebietes, überplant.

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauzeitenbeschränkungen (§ 39 BNatSchG) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung zu beachten.

➤ **Lärm**

Durch die Erweiterung der Ortslage kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigbar eingeschätzt.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Im Folgenden werden Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen benannt. Diese Maßnahmen können bei der Ermittlung der Verbotstatbestände (s. Kap. 3.3.2) berücksichtigt werden bzw. zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen geschützter Arten notwendig sein.

Maßnahmen zur Vermeidung

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden bzw. zu mindern. Die Ermittlung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen, die sich bei diesen Vorhaben v.a. auf die Baudurchführung beziehen.

Vermeidungsmaßnahme von baubedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen (V_{AFB1})

- Bauzeitenregelung

Vermeidungsmaßnahme von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln (V_{AFB2})

- Bauzeitenregelung

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität („CEF-Maßnahmen“)

Vorgezogenen funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen - A_{CEF}) sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen, ist, zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der Artengruppe Fledermäuse, in dem Zeitraum 30. Oktober bis 10. März durchzuführen, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgelegten Zeitraumes vorgesehen ist, sind diese vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v. a. Fledermäuse) soll sich die Bautätigkeit auf die Tageszeit beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollen Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) nicht zulässig sein.

3.3.5 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Habitate und geschützten Arten ungestört. Mit einer zunehmenden Ruderalisierung in den Kleingärten ist hier mit einer Erhöhung der biologischen Vielfalt auszugehen.

Bei der hier vorliegenden Planung steht jedoch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Vordergrund. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Arten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

3.3.6 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Tiere

Im Rahmen der Relevanzprüfung und anschließenden Konfliktanalyse wurde festgestellt:

Für **keine** der überprüften Arten aus den relevanten Artgruppen werden nach Festlegung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (VAFB) und / oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) bau-, anlage- oder betriebsbedingte **Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände** nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG **ausgelöst**.

Pflanzen

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Insgesamt sind in Bezug auf die biologische Vielfalt eher geringe Auswirkungen zu erwarten. Gartenflächen in unterschiedlicher Ausprägung tragen zur Erweiterung der biologischen Vielfalt bei. Sogenannte Schottergärten werden ausgeschlossen.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

3.4.2 Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für die Ortslage Elmenhorst folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm-/ Sand-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestauch), mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig.

Im Gutachterlichen Landschaftsplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortslage verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Tabelle 1: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	In den Zier- und Nutzgarten sowie in den bewirtschafteten Kleingärten ist die Bodennutzung bereits anthropogen vorgeprägt und als Lebensraum für Tier, Pflanzen und Bodenorganismen eingeschränkt. Die aufgelassenen Kleingartenparzellen sowie das angrenzende mit Weiden bewachsene Soll, stellt eine bessere Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen dar. Als gefährdete Arten sind Gehölzfrei- und Bodenbrüter zu erwähnen.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Durch das vorhandene sandige Substrat ist die Speicherefähigkeit für Wasser gering. Ebenso ist der Nährstoffgehalt der Bodenart als gering einzustufen.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Generell verfügen sandige Substrate über eine gute mechanische Filtereigenschaften. Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften sind durch das sandige Substrat auch ohne Vorbelastungen nur eingeschränkt wirksam.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Zum jetzigen Zeitpunkt wurde dem Plangebiet keine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zugeordnet.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen in vom Vorhaben betroffenen Gebiet bekannt.

3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche, vor allem die Kleingartenanlage, wahrscheinlich weiterhin ruderalisieren. Auf die Notwendigkeit der Gemeinde Kalkhorst OT Elmenhorst weitere Wohnbauflächen zu schaffen wurde bereits eingegangen.

3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik

- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- *Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer*
- *Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche*
- *Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung*
-

Trinkwasserschutzzone

- *Schutzstatus*

3.5.2 Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein größeres Soll, dass in sich strukturiert mehrere temporär wasserführende Vertiefungen aufweist. Südlich des Plangebietes befindet sich der Dorfteich.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Generell ist durch die Errichtung der Wohnbebauung von keiner Erhöhung der Grundwassergefährdung zu erwarten.

Für das Plangebiet wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt. Sofern das Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nachweist, werden Festsetzungen zur örtlichen Niederschlagsversickerung getroffen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Oberflächengewässer

Die an das Plangebiet angrenzenden Stillgewässer werden bereits heute durch die Kleingartenanlage anthropogen beeinträchtigt. Diese bleiben bei Durchführung der Planung erhalten und erfahren keine negative Beeinträchtigung.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

3.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen zum Teil aufgelassenen Kleingärten weiter verwildern.

3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich der Versiegelungsanteil durch die Bebauung deutlich. Diese Eingriffe werden im Rahmen der Bilanzierung des notwendigen Ausgleichs berücksichtigt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Planung nicht von gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgegangen wird.

3.6 Schutzgut Fläche

3.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

3.6.2 Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan soll eine brachliegende Fläche in eine Nutzung überführt und in diesem Zusammenhang neuer Wohnraum generiert werden. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von maximal 11 Einfamilienhäusern. Dazu werden hauptsächlich Kleingartenbereiche überplant. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt rund 1,2 ha.

3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 mit einer 50 % Überschreitung festgesetzt.

Bei der Erweiterung der Ortslage kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch. Diese Erweiterung zieht überwiegend eine Kleingartenanlage mit zahlreichen Obstbäumen sowie Zier- und Nutzgärten mit ein. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für die Wohnnutzung entstehen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft.

Die Kleingartenanlage des Plangebietes ist zwar überwiegend aufgegeben, einige Kleingärten sind jedoch noch in aktiver Bewirtschaftung. Durch die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes werden die Flächen der Kleingartenanlage vollständig umgenutzt. Die Gemeinde ist bestrebt der Nachfrage nach den derzeit bewirtschafteten Kleingartenflächen zu entsprechen. Ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet derzeit ein Konzept zur Umgestaltung der südwestlichen Plangebietsfläche sowie der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche. In diesem Bereich sollen Gemeinschaftsgärten und Kleingartenparzellen entstehen. Mit dem Konzept werden parallel die städtebaulich unattraktiven Eingangsbereiche des südlichen Mehrfamilienhauses freiraumplanerisch aufgewertet. Das Landschaftsplanungskonzept für die zukünftigen Gemeinschaftsgärten sowie der Bebauungsplan Nr. 28 ermöglichen die Ortsmitte Elmenhorst qualitativ aufzuwerten und eine städtebauliche und freiräumliche Symbiose zu entwickeln.

Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der größte Teil, die Kleingartenanlage, weiter verwildern. Die restliche Fläche würde weiterhin als privater Gartenbereich der Bewohner des Mehrfamilienhauses genutzt.

3.6.5 Bewertung - Schutzgut Fläche

Aufgrund der sehr guten sozialen Infrastruktur und der Nähe zur Ostsee stellt die Gemeinde Kalkhorst für Familien einen attraktiven Wohnort dar. Die Gemeinde

beabsichtigt, insbesondere Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mai 2020) der Gemeinde dar. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Die Gemeinde ist bestrebt die Fläche behutsam städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wird ein Flächenverbrauch und Verdichtung von Bebauung an dieser Stelle für gerechtfertigt gehalten.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

3.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

3.7.2 Basisszenario

Das Klima im Ostseeküstenland ist stark maritim beeinflusst. Diese deutliche Prägung ist für die naturräumliche Abgrenzung der Landschaftszone von vorrangiger Bedeutung. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge (550-600 mm) liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimateigenschaften dieser Landschaftszone. Der Frühling kommt spät und ist trocken, die Sommermonate sind meist kühl und niederschlagsreich. Der oft milde und sonnige Herbst wird gewöhnlich von einem nasskalten und schneearmen Winter abgelöst.

3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn eine bereits bebaute Ortslage besitzt eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert.

3.7.5 Bewertung - Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die zum Teil aufgelassene Kleingartenanlage und den Nutz-, Zier- bzw. Hausgärten wird mit Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

3.8.2 Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtenden Sachgüter bekannt.

3.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da keine schützenswerten oder geschützten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden sind, entstehen durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen.

3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es ist nicht bekannt, dass sich Sach- oder Kulturgüter im Plangebiet befinden. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist somit nicht erforderlich. Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

3.9.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

3.9.2 Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im Kapitel 5 dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgenden Aussagen zusammenfassen:

Vielfalt

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist relativ eben ausgebildet. Prägend sind im Wesentlichen die Kleingartenanlage sowie die privaten Gärten im östlichen Bereich. Aufgrund der verhältnismäßig monotonen Ausstattung wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

Eigenart und Schönheit

Das Plangebiet selbst besitzt kaum landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen. Hervorzuhebende Elemente sind die in den Kleingärten zu findende Obstbäume mit vereinzelt Altbäumen sowie das angrenzende Soll mit Weiden-Gehölzen. Östlich und westlich schließen Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung an. Nördlich angrenzend an das Soll befindet sich Ackerflächen. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen werden die Eigenart und Schönheit als gering bis mittel bewertet.

Natürlichkeit

Durch die zum Teil aufgelassene Kleingartenanlage und die ruderalen Strukturen nördlich der Kleingartenanlage sind Biotopstrukturen mit einer höheren Natürlichkeit im Plangebiet gegeben. Durch die noch bewirtschafteten Gärten minimiert sich die Natürlichkeit, da anthropogene Einflüsse entgegenwirken. Zudem schließen sich direkt Wohnhäuser, die Dorfstraße und die Straße „Zur Steilküste“ an.

Charakter/Erkennbarkeit

Das Plangebiet lässt sich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst verorten. Ein Blick auf die zum Teil aufgelassene Kleingartenanlage ist von den angrenzenden Straßen nicht erkennbar. Die Zier- und Nutzgärten werden durch die vier Linden und einem Zaun von der Straße „An der Steilküste“ abgeschirmt.

Erholung

Das Plangebiet unterliegt für die noch bewirtschafteten Kleingartenparzellen sowie für die Zier- und Nutzgärten der Bewohner der Mehrfamilienhäuser eine große Bedeutung für die Freizeit und Erholungsnutzung. Die verwilderten Bereiche sind keiner Erholungsnutzung zuzuordnen.

3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen keine direkten Eingriffe in landschaftsgliedernde Strukturelemente. Die Fläche der zum großen Teil verwilderten Kleingartenanlage wird vollständig umgenutzt.

Für das Plangebiet ist die Entwicklung von ca. 10 Einfamilienhäusern vorgesehen, welche eine aufgelockerte Bebauungsdichte der bestehenden Strukturen aufgreift. Die Gemeinde ist bestrebt die Nachfrage nach den derzeit bewirtschafteten Kleingartenflächen zu entsprechen. Ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet derzeit ein Konzept zur Umgestaltung der südwestlichen Plangebietsflächen. Dort sollen Gemeinschaftsgärten sowie ein Aufenthaltsbereich entstehen. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wurde dahingehend angepasst, dass das Plangebiet jetzt über eine Stichstraße mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage geplant ist. Um die Gemeinschaftsgärten in das Plangebiet zu integrieren ist im Kreuzungsbereich der Verkehrsfläche mit den Freiräumen eine platzartige Aufweitung des Verkehrsraumes vorgesehen. In diesem Bereich ist die Entwicklung eines Aufenthaltsbereiches für die Einwohner, zukünftigen Nutzer der Gemeinschaftsgärten sowie die der zukünftigen Bewohner denkbar.

Charakter/Erkennbarkeit

Mit dem Konzept des Architekturbüros werden parallel die städtebaulich unattraktiven Eingangsbereiche des südlichen Mehrfamilienhauses freiraumplanerisch aufgewertet. Das Landschaftsplanungskonzept für die zukünftigen Gemeinschaftsgärten sowie der Bebauungsplan Nr. 28 ermöglichen die Ortsmitte Elmenhorst qualitativ aufzuwerten und eine städtebauliche und freiräumliche Symbiose zu entwickeln.

Außerdem ist die Ausgestaltung von Vorgartenflächen durch die Anlage von Kiesflächen (Schottergärten, siehe Beispiele 1 und 2) unzulässig. Für einen Flächenanteil von maximal 10 m² ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.



Beispiel 1 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://www.dabonline.de/2020/10/21/kampf-gegen-die-schottergaerten-des-grauens-verbot-in-baden-wuerttemberg/> (abgerufen: 06.03.2023)



Beispiel 2 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/trends-service/trends/23829.html> (abgerufen: 06.03.2023)

Erholung

Wie bereits erwähnt, ist innerhalb des Plangebietes die Schaffung eines Gemeinschaftsgartens sowie eines Aufenthaltsbereiches vorgesehen. Diese übernimmt teilweise die Erholungsfunktion. Des Weiteren tragen die privaten Hausgartenflächen zur kurzfristigen Erholung bei. Flächen für die Ausübung von landschaftsgebundenen Erholungsformen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die nördlich im Plangebiet befindliche Kleingartenanlage weiter verwildert und auch die letzten Parzellen aufgegeben werden. Dann könnte der Bereich in Gänze als städtebaulicher Missstand betrachtet werden. Die im südöstlichen Plangebiet bewirtschafteten Zier- und Nutzgärten blieben bis auf Weiteres in der Nutzung.

Eine Erholungsfunktion wäre, bis auf den Zier- und Nutzgartenbereich, kaum gegeben.

3.9.5 Bewertung Landschaft/Ortsbild

Im Vordergrund bei der hier vorliegenden Planung steht die Schaffung von Wohnraum. Gleichzeitig soll der städtebaulich unattraktive Eingangsbereich des südlichen Mehrfamilienhauses freiraumplanerisch aufgewertet und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Somit ist eine Verbesserung in Bezug auf die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Aufgrund der dargestellten Argumentation und beschriebenen gestalterischen Konzeption des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der anthropogen beeinflussten Ortslage eher gering aus.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes sind diese dort auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 ist eine Erweiterung der Ortslage von maximal 10 Häusern in der Ortslage Elmenhorst vorgesehen. Die in den Kleingärten und auch in den Nutzgärten vorhandenen Lauben werden zurückgebaut.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan wird eine überwiegend aufgelassene Kleingartenanlage sowie Zier- und Nutzgartenbereiche überplant. Die vorhandenen Lauben sind größtenteils nur noch im ruinösen Zustand vorhanden. Die für eine Kleingartenanlage charakteristischen Laubgehölze sind mit Umsetzung der Planung nicht sinnvoll zu erhalten. Zu dem naturschutzfachlich wertvollen Bereich nördlich des Plangebietes wird ein 10 m breites Abstandsgrün insbesondere einer Hecke als Pufferfläche geschaffen, die Störwirkungen von Licht, Lärm und menschlicher Präsenz mindern soll.

Art und Menge an Emissionen

Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind vor allem Luftverunreinigungen, die hauptsächlich von Anlagen und Fahrzeugen an die Umwelt abgegeben werden und dadurch die natürliche Zusammensetzung der Luft verändern. Ein Teil der emittierten Stoffe verursacht schädliche Wirkungen bei Menschen, Tier, Pflanze oder Sachgut. Diese Schäden gilt es zu dezimieren oder ganz zu vermeiden.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 28 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen, weil es sich um eine Arrondierung der Ortslage Elmenhorst handelt.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Kalkhorst OT Elmenhorst bestehenden Abfallsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Bau- oder sonstige Denkmäler.

Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Wohnnutzung ermittelt werden.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Das Plangebiet insbesondere die aufgelassene Kleingartenanlage besitzt aufgrund der geringen Größe keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Durch die Anlage von gut bewässerten privaten Grünflächen und durch den Schattenwurf der Bäume und Sträucher wird die Kaltluftproduktion positiv beeinflusst. Zudem sind großflächige Kiesgärten, die eine lokale Klimaerwärmung begünstigen, verboten. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung der Ortslage sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine aufgelassene Kleingartenanlage, in dem nur noch wenige Parzellen bewirtschaftet werden.

Die Auswirkungen bzw. die Entwicklungen des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Aufgrund der sehr guten sozialen Infrastruktur und der Nähe zur Ostsee stellt die Gemeinde Kalkhorst für Familien einen attraktiven Wohnort dar. Die Gemeinde beabsichtigt, insbesondere Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mai 2020) der Gemeinde dar. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Die Gemeinde ist bestrebt die Fläche behutsam städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren.

Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet von Kalkhorst zu entsprechen. Bereits im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (Mai 2020) wurde das Plangebiet als Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung ermittelt. Das städtebauliche Konzept sah 2020 die Schaffung von 10 Einfamilienhäusern vor. Im Norden des Plangebietes war eine Grünfläche angedacht, als Pufferzone zu den bestehenden, nördlich angrenzenden Grünstrukturen. Angedacht war eine ringförmige Erschließung, welche durch eine öffentliche Grünfläche (bspw. Spielplatz) in Mitten des Verkehrsraumes ergänzt werden sollte.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes ergaben sich einige Anpassungen bezüglich der Anzahl der geplanten Wohnbaugrundstücke, der Freiräume sowie der verkehrlichen Erschließung. Das Plangebiet stellt eine ehemalige Kleingartenanlage dar, dessen Nutzung größtenteils aufgegeben wurde. Einige Parzellen befinden sich derzeit jedoch noch in aktiver Bewirtschaftung. Die Gemeinde ist bestrebt den derzeitigen Nutzern der Kleingartenparzellen sowie zukünftigen Interessierten entsprechende Flächen für die Entwicklung neuer Gemeinschaftsgärten zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde beauftragte daher ein Landschaftsarchitekturbüro zur Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes. Der aktuell vorliegende Konzeptstand der zukünftigen Gemeinschaftsgärten findet in dem Bebauungsplan Nr. 28 Berücksichtigung.

Das im Zuge der städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, erarbeitete städtebauliche Konzept ist dahingehend angepasst worden. Für das Plangebiet ist die Entwicklung von ca. 10 Einfamilienhäusern vorgesehen, welche eine aufgelockerte Bebauungsdichte der bestehenden Strukturen aufgreift. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wurde dahingehend angepasst, dass das Plangebiet jetzt über eine Stichstraße mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage geplant ist. Um die Gemeinschaftsgärten in das Plangebiet zu integrieren ist im Kreuzungsbereich der Verkehrsfläche mit den Freiräumen eine platzartige Aufweitung des Verkehrsraumes vorgesehen. In

diesem Bereich ist die Entwicklung eines Aufenthaltsbereiches für die Einwohner, zukünftigen Nutzer der Gemeinschaftsgärten sowie die der zukünftigen Bewohner denkbar.

Vermeidungsverbot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte mit dem benannten Vermeidungsgebot auseinandergesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Die Gemeinde ist bestrebt die Fläche behutsam städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte.

Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes wurden Wege der Optimierung der Flächennutzung geprüft. Das vorliegende Konzept stellt aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst eine Abwägung zwischen Flächenausnutzung und Beachtung der Umwelt- und Naturbelange dar.

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 15 BNatSchG zu folgen, werden im nächsten Kapitel die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich,

soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Die Gemeinde beabsichtigt, insbesondere Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mai 2020) der Gemeinde dar. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Die Gemeinde ist bestrebt die Fläche behutsam städtebaulich zu entwickeln.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen aufgelistet. Wohnbebauung ist mit einem Wirkbereich I von 50 m und einem Wirkbereich II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotop- typ		Biototyp M-V	Wertstufe	Kompensati- onserfordernis
2.6.5	BRJ	Neuanpflanzung einer Baum- reihe	*	*
5.6.4	SYZ	Zierteich	0	1
6.6.6	USP / VSX	Standorttypischer Gehölzsaum anstehenden Gewässern	2	3
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineral- standorten	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.2	ACL	Lehm- und Tonacker	0	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimi- schen Baumarten	2	3
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0	0,8
13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1	1,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	0,8
14.3.1	OGP	Neubaugebiet in Plattenbau- weise	0	0,4
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0,7
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Be- triebsanlage	0	0,4
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teil- versiegelt	0	0,25
14.7.5	OVL	Straße	0	0

*Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

Biototypen innerhalb des Plangebietes

10.1.3 Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Der nördliche Bereich des Plangebietes bzw. der nördliche Rand der Kleingartenanlage wird überwiegend als Ablage für Grünabfälle genutzt. Durch die Auflagerung haben sich Brennnessel, Brombeere, diverse Gräser, Scharfgarbe und Kletten-Labkraut etabliert.

13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)

Das Plangebiet besteht zum Teil aus einer strukturarmen Kleingartenanlage. Dabei wird von den vorhandenen Kleingartenparzellen nur noch ein kleiner Teil bewirtschaftet.

13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)

Das Plangebiet besteht zum Teil aus einer aufgelassenen Kleingartenanlage. Viele Parzellen sind verlassen und beginnen zu ruderalisieren.

13.8.3 Nutzgarten

Im westlichen Bereich des Plangebietes, hinter dem Garagenkomplex, sind Nutzgärten vorhanden. Die Gärten werden zum Zeitpunkt der Kartierung hauptsächlich als Haus- bzw. Nutzgärten, vereinzelt als Ziergärten genutzt.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.6.5 Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)

Im östlichen Bereich des Plangebietes, befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Straße vier junge Linden. An der Dorfstraße, östlich und westlich der Zufahrt zum Plangebiet befinden sich sieben weitere junge Linden.

5.6.4 Zierteich (SYZ)

Südlich des Plangebietes befindet sich der Dorfteich von Elmenhorst. Um den Teich herum lassen sich Zierrasenbereiche und Weiden- und Weißdorngebüsche kartieren.

Temporäres Kleingewässer (Tümpel) (USP) /

6.6.6 Standorttypischer Gehölzsaum anstehenden Gewässern (VSX)

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein temporäres Kleingewässer. Die Wasserstelle ist überwiegend durch Weiden-Arten bewachsen bzw. beschattet.

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Westlich des Plangebietes, zwischen den Ackerflächen und den Hausgärten befindet sich eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Diese ist zum Teil eingezäunt und wird als Weidefläche des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes genutzt.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Der nördliche Bereich des Plangebietes bzw. der nördliche Rand der Kleingartenanlage wird überwiegend als Ablage für Grünabfälle genutzt. Durch die Auflassung haben sich Brennnessel, Brombeere, diverse Gräser, Scharfgarbe und Kletten-Labkraut etabliert.

12.1.2 Lehm- und Tonacker (ACL)

Angrenzend an die Siedlungsstrukturen von Elmenhorst lassen sich Ackerflächen lokalisieren.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Östlich des Plangebietes, im Anschluss an die Wohnbebauung, befindet sich direkt an der Straße ein Siedlungsgehölz, welches aus Linden dominiert wird. Am Rand des Gehölzes sind vereinzelt Kastanien zu finden.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein lang gestrecktes Siedlungsgehölz aus überwiegend starkem Totholz mit zum Teil abstehender Rinde.

Zwischen den Ackerflächen sind weitere, schmale Siedlungsgehölze vorhanden.

14.3.1 Neubaugebiet in Plattenbauweise (OGP)

Neben der zukünftigen Erschließungsstraße des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser in Plattenbauweise.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Kalkhorst Ortsteil Elmenhorst und wird von drei Seiten von Siedlungsbereichen umgeben. Am westlichen Ortsrand befindet sich eine Kirche mit Friedhof.

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Am nordwestlichen Ortsrand befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsanlage.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Die Erschließungsstraße, abgehend von der Dorfstraße aus, ist bereits vorhanden und erschließt die beiden Mehrfamilienhäuser sowie die angrenzende Kleingartenanlage. Dieser Weg lässt sich als Sand-Schotter-Weg charakterisieren.

14.7.5 Straße (OVL)

Südlich des Plangebietes führt die Dorfstraße durch Elmenhorst. Neben den kleinen Stichstraßen im Dorf führt östlich des Plangebietes die Straße „Zur Steilküste“ zur Ostsee.

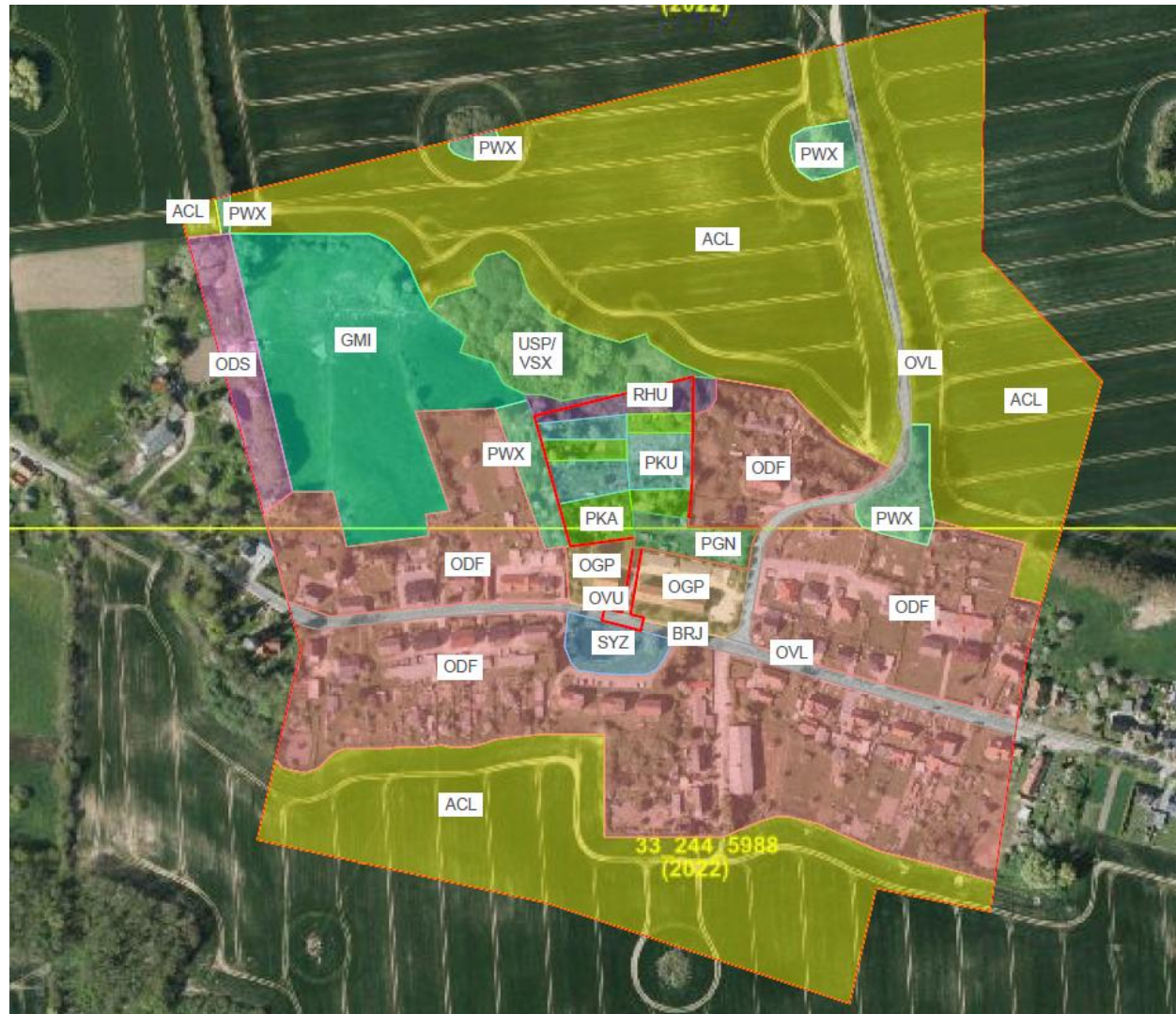


Abbildung 2: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst. Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle
Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2022

5.3 Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Die Gemeinde ist bestrebt die Fläche behutsam städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte.

Aufgrund der sehr guten sozialen Infrastruktur und der Nähe zur Ostsee stellt die Gemeinde Kalkhorst für Familien einen attraktiven Wohnort dar. Die Gemeinde beabsichtigt, insbesondere Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mai 2020) der Gemeinde dar.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
 - die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“
- als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung wird eine Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	X	Biotopwert des betroffenen Bi- ototyps	X	Lagefak- tor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopverände- rung [m² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------	---	---

Der Bebauungsplan Nr. 28 überplant, mit einer Fläche von ca. 1,2 ha, eine artenarme bzw. aufgelassene Kleingartenanlage sowie Nutz- bzw. Ziergartenbereiche in zentraler Lage der Ortslage Elmenhorst.

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren. Mit Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt ein fast vollständiger Verlust der vorhandenen Biotopstruktur. Die Fläche des zukünftigen Gemeinschaftsgartens wird lediglich bei der Biotopbeseitigung berücksichtigt, da dieser keiner Versiegelung zugeführt wird. Ebenso verhält es sich mit der Fläche im Norden des Plangebietes, der 10 m breite Grünstreifen insbesondere die zu pflanzende Heckenstruktur, dienen als Puffer zu den angrenzenden Biotopstrukturen und sind von einer Versiegelung freizuhalten. Das Abstandsgrün wird mit einer Hecke und einer Versickerungsmulde gestaltet, die als Rückhaltung für anfallendes Regenwasser innerhalb des Plangebietes fungieren soll. Eine Berücksichtigung bei der Berechnung der Versiegelung entfällt demnach. Der Aufenthaltsbereich, der dem Gemeinschaftsgarten zugehörig ist, wird in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet und deshalb als teilversiegelt berechnet. Die Erschließungsstraße, die bereits die Mehrfamilienhäuser erschließt, ist bereits vor der Planung (teil-)versiegelt und wird deshalb in der Bilanzierung nicht erneut berücksichtigt. Es findet mit der Durchführung der Planung eine Biotopveränderung des Biotopes RHU innerhalb des Plangebietes statt. Ein Teil des Biotopes, mit einer Fläche von 512 m², wird im Zuge der Planung als Fläche für das WA genutzt. Der restliche dargestellte Eingriff bezieht sich auf die Biotopveränderung hin zu einem Abstandsgrün zum Angrenzenden Biotop.

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
WA				
PKA	3517	0,8	0,75	2110
PKU	3792	1,5	0,75	4266
PGN	1144	0,8	0,75	686
RHU	1575	3	0,75	3544
Versorgungsfläche (Heizzentrale)				
PGN	788	0,8	0,75	473
Verkehrsfläche				
PKA	191	0,8	0,75	115
PKU	208	1,5	0,75	234
PGN	151	0,8	0,75	91
Summe:				11518

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
 Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
--	---	---	---	--

Für den Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA1) werden spezifische Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximalen Versiegelung definieren. Dabei ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt sowie eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % zulässig. Die Erschließungsstraße (vollversiegelt) wird ebenfalls in der Bilanzierung berücksichtigt. Der Fläche für die Versiegelung im Biototyp RHU bezieht sich auf die sich tatsächlich im Allgemeinen Wohngebiet befindliche Fläche dieses Biotopes.

Kies- bzw. Schottergärten sind bei der Berechnung der GRZ miteinzubeziehen und werden somit in der Bilanzierung berücksichtigt.

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biototyp M-V	Fläche	GRZ + Zuschlag	Zuschlag	m² EFÄ
WA				
PKA	3517	0,45	0,5	791
PKU	3792	0,45	0,5	853
PGN	1144	0,45	0,5	257
RHU	512	0,45	0,5	115
Versorgungsfläche (Heizzentrale)				
PGN	788	1	0,5	395
Verkehrsfläche				
PKA	191	1	0,5	96
PKU	208	1	0,5	104
PGN	151	1	0,5	76
PKA (Aufenthaltsbereich)	114	1	0,2	23
Summe:				2709

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von

Biotopten, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkungsbereich von 50 m/200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befindet sich vier bzw. elf geschützte Biotope.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 50 m (Wirkzone I – gemäß HzE) befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM05382 – Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 40 m
- NWM05386 – Hecke, lückiger Bestand – westlich des Plangebietes, Entfernung ca. 20 m
- NWM05391 – Gebüsch/ Strauchgruppe – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 40 m
- NWM05390 – Stehendes Kleingewässer, Staudenflur, verbuscht, aufgelassen, - nordöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 15 m

Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung in zentraler Ortslage von Elmenhorst auf einer derzeit zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage erweitert. Der Geltungsbereich orientiert sich an den vorhandenen Parzellen der Kleingartenanlage, die Baugrenzen befinden sich etwas südlicher, sodass ein größerer Abstand zwischen Bebauung und nördlich angrenzendem Biotop entsteht. Der Abstand zwischen potentieller Bebauung und dem geschützten Soll beläuft sich auf ca. 30 m. Zum Schutz des nördlichen Solls wird entlang des nördlichen Geltungsbereiches eine Maßnahmenfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Die Maßnahmenfläche dient als Pufferstreifen in der die Herstellung einer einreihigen Hecke festgesetzt wird. Die festgesetzte Grünfläche dient der zusätzlichen Abgrenzung zum nahe gelegenen Biotop und ermöglicht darüber hinaus die Eindämmung der potentiellen Verstärkung von Licht und Lärm. Ebenso ist in den Festsetzungen beschrieben, dass innerhalb dieser Maßnahmenfläche Versiegelungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig sind. Einfriedungen sowie die Anlage einer Versickerungsmulde sind zulässig. Ebenso ist festgesetzt, dass Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig sind und ausschließlich in Richtung Boden abstrahlen dürfen. Dadurch wird sichergestellt, dass eine potentielle Verstärkung von Lichtimmissionen entfällt.

Obwohl das Plangebiet hauptsächlich als aufgelassene Kleingartenanlage charakterisiert ist, ist zum Zeitpunkt der Begehung eine anthropogene Nutzung bzw. Beeinträchtigung der Fläche deutlich erkennbar.

Die Zuwegungen zu den einzelnen Kleingartenparzellen sowie entlang der Nutz- und Ziergärten sind gemäht bzw. begehbar, obwohl sich nicht mehr alle Parzellen in der Bewirtschaftung befinden. Der gemähte Bereich führt bis zur Ruderalfläche, die durch die Auflassung von Brennnessel, Brombeere und diversen Gräsern charakterisiert wird. Innerhalb dieses ruderalisierten Bereiches sind unzählige Grünabfälle der zuvor genannten Gärten zu finden. Auch Asche und Plastikabfälle kommen in diesem Bereich vor. Zusätzlich wird der Bereich als Auslauffläche für Hunde genutzt. Die

nordöstliche Parzelle am Rand des Planungsbereiches befindet sich zum Zeitpunkt der Begehung noch in der Nutzung. Dort waren neben einer gemähten Rasenfläche und einer Laube auch Kinderspielzeug und ein großes Trampolin vorzufinden. Die menschliche Präsenz nahe der Biotope ist zum jetzigen Zeitpunkt gegeben und wird aufrecht erhalten. Die Nutzungsintensität der Fläche wird durch die Planung nicht verstärkt.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung (Siedlungslage, Kleingartenanlage, landwirtschaftliche Nutzfläche, menschliche Präsenz) sind bereits heute schon störungsempfindliche Arten anzutreffen. Mit der vorliegenden Planung ist von keiner Änderung der Artenzusammensetzung im und um das mit Weiden bewachsene Soll auszugehen. Das Soll ist ohne bemerkbare Einschränkung als Nahrungshabitat für strukturgebundene nahrungssuchende Arten und Artengruppen weiterhin nutzbar. Zumal zum Schutz des Solls ein 10 m breite Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt wird und eine Zerstörung vorhandener Gehölzbereiche ausgeschlossen werden kann. Überdies wird eine Fläche für einen Gemeinschaftsgarten im Plangebiet festgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Biotope wird durch die Planung nicht erheblich eingeschränkt, da bereits vor der Planung eine hohe Störung vorhanden ist und diese durch die Planung nicht signifikant zunimmt bzw. sich verändert.

Ein Zugang zu dem angrenzenden Soll, das von Weiden-Gehölzen mit verschiedenen Strauchweiden-Arten bewachsen ist, ist auch aufgrund der dicht bewachsenen Ruderalflur aus südlicher und östlicher Richtung nicht gegeben. Im Norden grenzen Ackerflächen an. Im Westen grenzt eine intensiv genutzte Grünlandfläche an, die zum Teil eingezäunt wird und als Weidefläche des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes genutzt wird.

Neben dem gesetzlich geschützten Biotop nördlich des Plangebietes sind die beiden weiteren Biotope in dem 50 m Radius - die lückenhafte Feldhecke (östlich des Plangebietes) sowie der Dorfteich (südlich des Plangebietes) - innerhalb der Ortslage integriert und bereits durch einen enormen anthropogenen Einfluss vorbelastet. Durch die Planung wird sich die Funktionsfähigkeit nicht verändern.

Die weiteren umliegenden gesetzlich geschützten Biotope in einem Umkreis von ca. 200 m (Wirkzone II – gemäß HzE) werden bereits heute durch die vorhandene Dorfstraße und dem lokalen Verkehrsaufkommen, der Straße „Zur Steilküste“, den vorhandenen Gartenbereichen und durch die intensive ackerbauliche Nutzung anthropogen beeinflusst und erfahren durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und aufgrund der vorangegangenen Argumentation mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst keine erheblichen Beeinträchtigungen der aufgezählten Biotope zu erwarten sind. Aufgrund der zuvor benannten Argumentation und der Erläuterungen vertritt die Gemeinde die Auffassung auf die Berechnung der Wirkzonen zu verzichten, da eine Betroffenheit des angrenzenden Solls ausgeschlossen werden kann.

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt.

Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt.

Tabelle 5: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Lfd. Nr.	Anzahl	Baumart	Stammumfang in m	Kronentraufe in m	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	1	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	0,6	8	1
2	1	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,63	5	1
3	4	Konifere	0,5	3	4
4	1	Konifere	0,5	5	1
5	1	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,65	4	1
6	2	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,6	4	2
7	1	Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	0,95	6	1
Gesamt:					11

Die Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern aufweisen, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich

ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag mit dem Entwurf gestellt.

Tabelle 6: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß § 18 NatSchAG M-V

Lfd. Nr.	Anzahl	Baumart	Stammumfang in m	Kronentraufe in m	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	1	Silber Fichte (<i>Picea pingens</i>)	1,86	12	2
2	2	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1,80	10	4
3	1	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,32	10	1
Gesamt:					7

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird bei der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Baumfällantrag für die nach § 18 NatSchAG m-V geschützte Bäume eingereicht.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	11 518
Versiegelung	2 709
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	14 227 m² EFÄ

5.4 Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung und Kompensationsmaßnahmen

Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. D.h. über das Ausgleichserfordernis entscheidet die Gemeinde eigenmächtig im Rahmen der kommunalen Planungshoheit (vgl. BVerwG v. 7.11.2007 – 4 BN 45.07).

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es teilweise zum Fortfall des bestehenden Baumbestandes kommen. Die Eingriffsbilanzierung bezogen auf die Baumrodungen unterscheidet hierbei zwischen dem Funktionsverlust gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V und dem gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume.

Die Baumordnungen der vier gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V wird durch die Kompensation von 7 Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Grundsätzlich ist der Baumschutzkompensationserlass M-V eine Verwaltungsvorschrift und bildet die Basis für eine landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Bei der Ermittlung des Funktionsverlustes durch Baumrodungen im Rahmen des Baumschutzkompensationserlasses M-V wurde ein Ausgleichserfordernis von 11 Bäumen ermittelt.

Das Plangebiet stellt eine überwiegend aufgelassene Kleingartenanlage dar, die für die Errichtung von Dauerwohnraum planungsrechtlich vorbereitet wird. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang erfolgt eine städtebauliche Arrondierung auf einer derzeit überwiegend ungenutzten Fläche. Mit Umsetzung der Planung werden überwiegende Bereiche des Plangebiets künftig wieder gärtnerischen Nutzungen zugeführt. Darüber hinaus ist über entsprechende Festsetzungen vorgesehen, im Südwesten des Plangebietes einen Gemeinschaftsgarten mit weiteren Baum- und Grünraumelementen anzulegen. Zudem wurde eine Festsetzung getroffen, dass spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Mit der Festsetzung wird der Fortfall der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume ausgeglichen. Der Kompensationsausgleich der geschützten Bäume beträgt 7 Neupflanzungen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden ca. 10 neue Wohnbaugrundstücke geschaffen, sodass weitere drei Bäume gepflanzt werden. Die Gemeinde sieht daher von einer Kompensation der entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass M-V ermittelten 11 Ausgleichsbäume ab.

Der mittels der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V ermittelte Kompensationsbedarf von 14 227 EFÄ wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahmen

Es werden folgende Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs durchgeführt:

Die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, die im Rahmen des Bebauungsplanes entfernt werden, werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Das Ausgleichserfordernis von 7 Bäumen erfolgt über die Anpflanzung von mindestens je einem Baum pro Wohnbaugrundstück. Der Ausgleich ist durch die Festsetzung unter Pkt. 5.5. des Teil B – Text verbindlich geregelt.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst OT Elmenhorst, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 14.227 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Kalkhorst.

6. Grüngestalterische Maßnahmen

Festsetzungen

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenbereiche, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Vorgärten durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 m² ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind Versiegelungen, bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig. Einfriedungen sowie die Anlage einer Versickerungsmulde (s. Pk. 4.1) sind zulässig. Die Fläche ist als Landschaftsrasen mit einer einreihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ ist als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten. Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb der Grünfläche sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Das Anpflanzen von Einzelbäumen erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der Hinweise zur Eingriffsregelung (2018) Mecklenburg-Vorpommern.

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkunft
- Sicherung mit Zweiböcken

Innerhalb der Wohnbaugrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von 3 mal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist als einreihige Hecke mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Hinweise

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG MV gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert. Eine Fällung vor nach § 18 NatSchAG MV geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der UNB.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Sämtliche Bauarbeiten haben zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten, außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 31.08. eines Jahres zu erfolgen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatverbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen, ist, zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der Artengruppe Fledermäuse, in dem Zeitraum 30.10. bis 10.03. durchzuführen, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgelegten Zeitraumes vorgesehen ist, sind diese vor gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbe-

festigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen (Lauben) sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 14.227 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Gemeinde Kalkhorst hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht.

Es erfolgte eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Artenschutz. Dazu wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet.

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und von Begehungen.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 hat eine Größe von ca. 1,2 ha und befindet sich zentral in der Ortsmitte der Ortslage Elmenhorst. Aufgrund der sehr guten sozialen Infrastruktur und der Nähe zur Ostsee stellt die Gemeinde Kalkhorst für Familien einen attraktiven Wohnstandort dar. Die Gemeinde beabsichtigt, insbesondere Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mai 2020) der Gemeinde dar. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen einer Kleingartenanlage. Ein Großteil der Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben und hat sich zu einer Brachfläche entwickelt. Angrenzend befindet sich Wohnbebauung, die Straße „Zur Steilküste“ sowie Grünstrukturen.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Kalkhorst erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Das Ziel der Planung besteht darin, eine brachliegende Fläche in eine neue Nutzung zu überführen und in diesem Zusammenhang neuen Wohnraum zu generieren.

Durch die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes werden die Flächen der Kleingartenanlage vollständig umgenutzt. Die Gemeinde ist bestrebt der Nachfrage nach den derzeit bewirtschafteten Kleingartenflächen zu entsprechen. Ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet derzeit ein Konzept zur Umgestaltung der südwestlichen Plangebietsfläche sowie der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche. In diesem Bereich sollen Gemeinschaftsgärten und Kleingartenparzellen entstehen. Mit dem Konzept werden parallel die städtebaulich unattraktiven Eingangsbereiche des südlichen Mehrfamilienhauses freiraumplanerisch aufgewertet. Das Landschaftsplanungskonzept für die zukünftigen Gemeinschaftsgärten sowie der Bebauungsplan Nr. 28 ermöglichen die Ortsmitte Elmenhorst qualitativ aufzuwerten und eine städtebauliche und freiräumliche Symbiose zu entwickeln.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum

umweltbezogenen Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die angrenzenden gemäß § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützten Biotope. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Planungsziele, der Pufferstreifen und der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Die nächst gelegenen Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ befinden sich nördlich in ca. 1 800 m Entfernung zum Plangebiet. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und den Natura 2000-Gebieten ist demnach nicht vorhanden. Auf die Erarbeitung einer Natura 2000-Prüfung wurde verzichtet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ befindet sich ca. 840 m vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung des LSG kann ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet mitten in der Ortslage von Elmenhorst befindet und bereits vor der Planung anthropogen genutzt wurde und vorgeprägt ist.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 28 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele beabsichtigt die Gemeinde mit der Überplanung der Kleingartenanlage die Entwicklung und eine damit einhergehende städtebauliche Arrondierung der Elmenhorster Ortsmitte. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und werden im weiteren Planverfahren bewertet. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 14 227 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben.

Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen werden berücksichtigt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes durch die Überplanung der zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die ECO-CERT Ingenieurgesellschaft mit Sitz in Plau am See OT Karow erarbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 28 umfasst im Wesentlichen eine Kleingartenanlage, die zum größten Teil aufgelassen ist. Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes wird als Nutz- und Ziergarten bewirtschaftet. Dementsprechend sind auch nur störungsempfindliche Arten zu erwarten. Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

9. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und –informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Kalkhorst, den

.....
Neick, Bürgermeister