

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

# **SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST**

über den  
Bebauungsplan Nr. 29.1  
„Feuerwehr“

gelegen im Südwesten von Kalkhorst unmittelbar nördlich der Friedensstraße  
(L 01)

## **Begründung**

Entwurf

Bearbeitungsstand 20.08.2024

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Kalkhorst  
über den Bebauungsplan Nr. 29.1 „Feuerwehr“

Inhalt	Seite
<b>Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planverfahren .....	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation und Prüfung von Standortalternativen .....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	8
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	9
2.4 Flächenbilanz .....	10
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	10
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Wasserhaushaltsbilanz .....	11
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	12
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	12
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
5.1 Ergebnisse der Schallimmissionsprognose .....	13
5.2 Abwägung der Schallimmissionsprognose .....	15
<b>6. Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB .....	15
6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	16
6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	17
6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	20
6.6 Planwirkungen .....	21
6.7 Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise .....	22
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>23</b>

Anlagen:

- Schallimmissionsprognose, 19.08.2024, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck
- Erschließungskonzept, 08.2024, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen
- Baugrunduntersuchung, 31.07.2024, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor

## 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 mit der Gebietsbezeichnung „Feuerwehr“. Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für einen Neubau der örtlichen Feuerwehr sowie einen öffentlichen Parkplatz zu schaffen.

Die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Kalkhorst verfügt an ihrem bisherigen Standort nicht mehr über genügend Flächen, um einen zeitgemäßen Betriebsablauf zu gewährleisten. Unter anderem durch die Anschaffung von neuen Gerätschaften ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Räumlichkeiten.

Die Gemeindevertretung hat am 08.04.2021 einen Brandschutzbedarfsplan für das Gemeindegebiet beschlossen. Dort wird Folgendes ausgeführt:

*„Der bauliche Zustand der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr Kalkhorst entspricht nicht den Vorgaben der DIN 14092 (Feuerwehrrhäuser) und somit nicht den Forderungen der Hanseatischen-Feuerwehrunfallkasse-Nord (HFUK). Aus diesem Grund müssen die vorhandenen Gerätehäuser entsprechend der einschlägigen Vorschriften ertüchtigt werden bzw. sind Neubauten anzustreben.“*

Die Gemeinde hat sich aufgrund der Ergebnisse des Brandschutzbedarfsplanes dazu entschlossen, einen Neubau für die örtliche Feuerwehr im Hauptort Kalkhorst zu errichten. Hierzu wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Die Prüfung der Standortalternativen wird unter 2.1 erläutert.

#### 1.2 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. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 mit einer Größe von ca. 0,6 ha liegt im Südwesten von Kalkhorst, nördlich der „Friedensstraße“ (L 01). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 23/1, 184/3 (teilw.) und 208 der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden und im Osten durch gewerbliche Nutzungen, im Süden durch eine Baumreihe sowie im Westen durch Grünstrukturen begrenzt.



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

### 1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 29.1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt das beschleunigte Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da es sich bei der vorliegenden Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen im Siedlungsbereich handelt. Weiterhin werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, die eine UVP-Prüfung erfordern, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten nach § 50 BImSchG. Insgesamt liegen also die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vor.

Die Gemeinde Kalkhorst verfolgte bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Kalkhorst“ das Ziel, ein Gewerbegebiet auszuweisen und Planungsrecht für ein Feuerwehrgerätehaus sowie einen öffentlichen Parkplatz zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 wurde in der Zeit vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2024 eine frühzeitige

Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Erkenntnisse aus den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 29 bereits eingegangenen Stellungnahmen fanden in dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.1 Berücksichtigung.

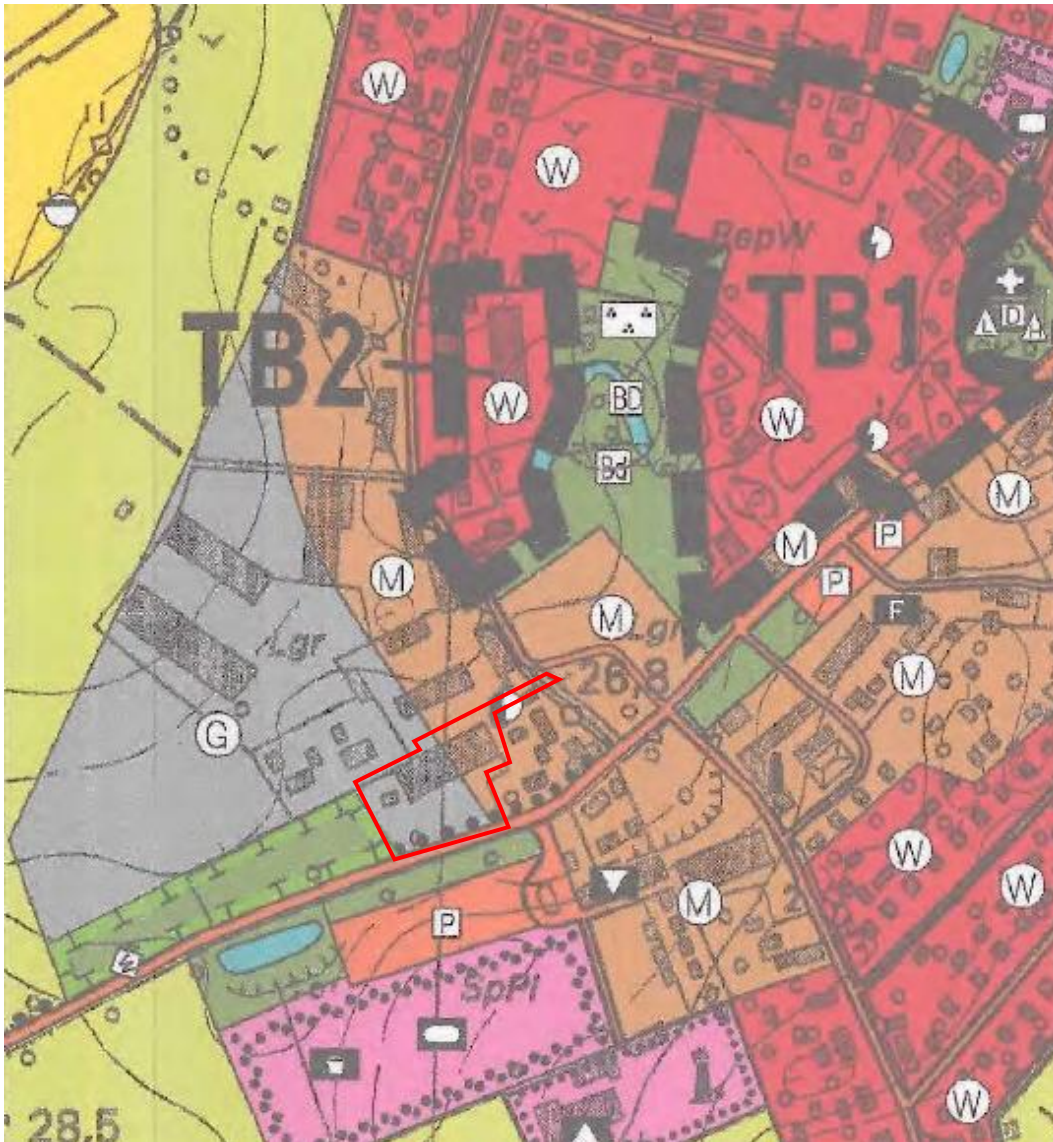
## **1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

### Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst) in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 wird im Flächennutzungsplan aktuell als gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

Sowohl die Feuerwehr als auch der öffentliche Parkplatz stellen Nutzungen dar, die in allen Baugebieten (Dorfgebiet, Dörfliches Wohngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet), die aus den dargestellten Bauflächen entwickelt werden könnten, zulässig wären. Prinzipiell erachtet die Gemeinde daher das Entwicklungsgebot als gewahrt an. Zur expliziten Darstellung des planerischen Willen der Gemeinde wird jedoch in der parallel in Aufstellung befindlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Symbol für die Feuerwehr sowie für den Parkplatz ergänzt.





Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

### Planungsrecht

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 das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 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 das Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Richtlinien, DIN-Normen und Regelwerke 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 Schubert, Grevesmühlen, Stand 20.04.2022, Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Kalkhorst verwendet.

### Raumordnung

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 Wirtschaftsbasis“ 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.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiet sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.
- Die Gemeinde befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Mit der Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes u.a. für den „minimare Entdeckerpark“, der eine touristische Einrichtung darstellt, wird die touristische Infrastruktur verbessert und der Lage innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes entsprochen.

Die Vorbereitung eines neuen Standortes für die Feuerwehr dient der allgemeinen Daseinsvorsorge auch wegen der sozialen Funktion der Freiwilligen Feuerwehr und entspricht damit den Programmsätzen 6.1 (1) und (2) des RREP WM.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation und Prüfung von Standortalternativen**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt sich als brachgefallene bebaute Fläche und damit als städtebaulicher Missstand dar. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Es befinden sich eine Lagerhalle und Betonplatten auf dem Gelände. Zudem gibt es zwei Grünstrukturen, die als Siedlungsgebüsche einzuordnen sind, im Plangebiet. Entlang der „Friedensstraße“ befinden sich einige geschützte Bäume auf dem Straßenflurstück.



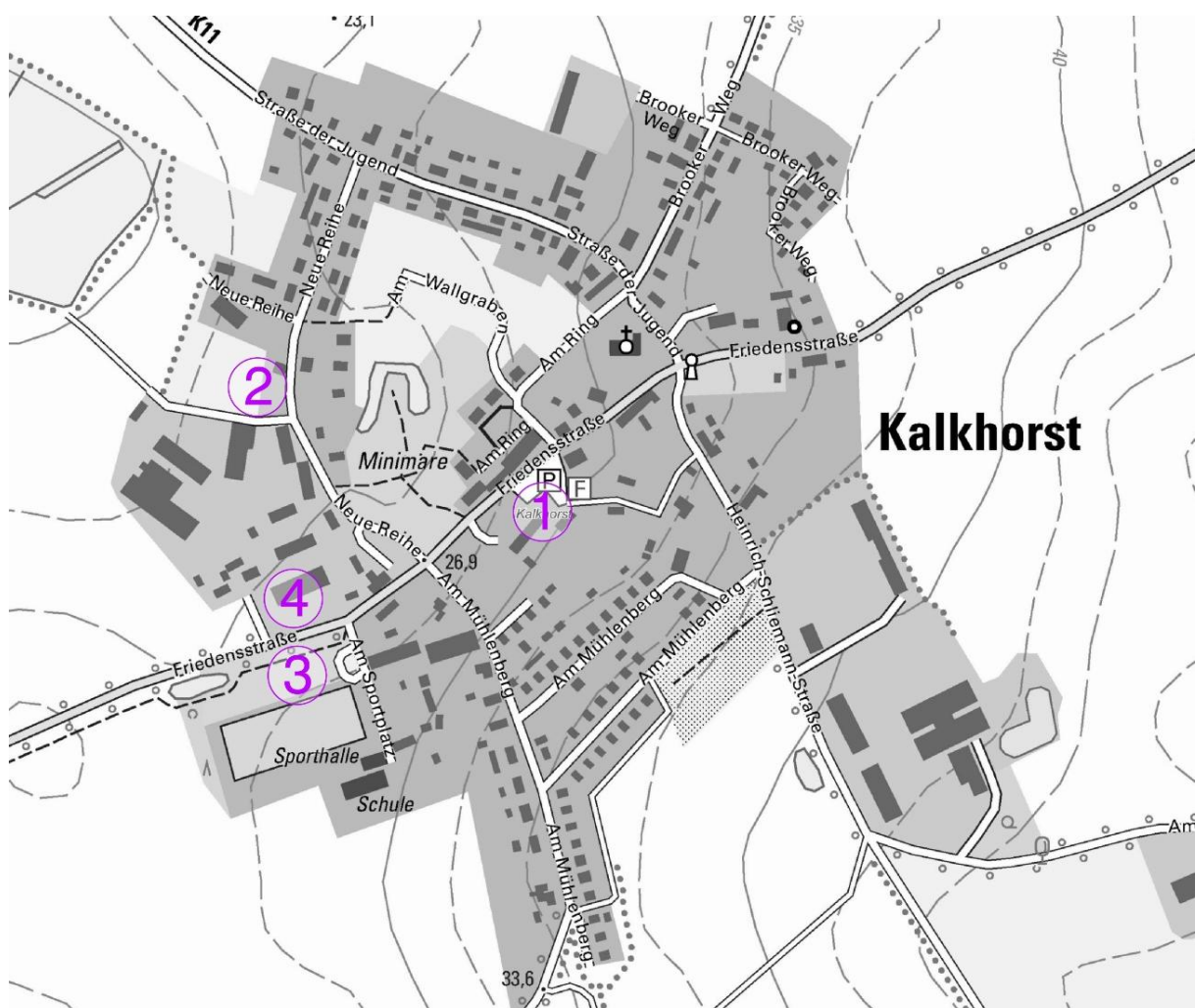


Bestehende Halle auf der für die Feuerwehr bzw. den öffentlichen Parkplatz vorgesehenen Fläche; eig. Aufn.

Blick vom Westen auf das Plangebiet; eig. Aufn.

### Standortalternativenprüfung Feuerwehr

Die Gemeinde hat im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung bereits eine Prüfung von möglichen Standorten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses durchgeführt.



Darstellung der untersuchten Standortalternativen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses; eig. Darstellung; © GeoBasis DE/M-V 2022

- Standort 1: Der bisherige Standort ermöglicht wegen der umgebenden Bebauung keine bauliche Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses.
- Standort 2: Die Lage innerhalb von Kalkhorst würde im Einsatzfall eine Durchfahrt durch die „Neue Reihe“ erfordern und wäre somit potentiell langsamer und mit mehr Störungen für die anliegenden Nutzungen durch Lärm verbunden als eine Lage an der Ortsdurchfahrt „Friedensstraße“.
- Standort 3: Die verkehrliche Anbindung an die „Friedensstraße“ ist ein klarer Standortvorteil, jedoch wäre die Gemeinde gezwungen, den bestehenden Spielplatz zu verlegen. Die Gemeinde verfolgte diesen Standort zunächst mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, da sie keinen Zugriff auf die Fläche des Standortes 4 hatte. Inzwischen wurde die Planung verworfen.
- Standort 4: Die Lage an der „Friedensstraße“ ermöglicht ein unmittelbares und zielgerichtetes Ausrücken der Einsatzkräfte. Zudem erweist sich die Ortsrandlage mit überwiegend gewerblichen Nutzungen im Umfeld aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als positiv.

## **2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

### Städtebauliches Konzept

Hintergrund der vorliegenden Planung sind im Wesentlichen zwei Entwicklungsziele der Gemeinde Kalkhorst:

1. Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen für den „minimare Entdeckerpark“
2. Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses und die daher notwendige Standortverlegung

Aufgrund der Erfahrungen aus den vergangenen Jahren konnte festgestellt werden, dass in der Hauptsaison oftmals nicht ausreichend öffentliche Parkplätze in Kalkhorst verfügbar waren. Insbesondere gibt es auch einen Bedarf an Parkplätzen für Besucher des „minimare Entdeckerparks“. Diesem Umstand möchte die Gemeinde mit der Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes in fußläufiger Nähe zum „minimare Entdeckerpark“ begegnen.

Der öffentliche Parkplatz soll zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Die Gemeinde hat sich mit verschiedensten Anordnungen des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses sowie des angrenzenden Parkplatzes auseinandergesetzt. Insbesondere die Zu- und Abfahrt der Feuerwehr im Einsatzfall darf keine Behinderung durch andere Fahrzeuge erfahren. Daher erfolgt die Erschließung des öffentlichen Parkplatzes über das Flurstück 23/1 und damit getrennt von der Erschließung der Feuerwehr.

### Festsetzungen

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr festgesetzt. Dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung folgend, verzichtet die Gemeinde auf eine detailliertere Definition der Nutzungsmöglichkeiten und überlässt dies den nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 ermöglicht eine maximale Überbauung inkl. Nebenanlagen von 0,8 und bietet der Feuerwehr somit auf dem Grundstück maximale Einwirkungsmöglichkeiten. Mit der Beschränkung von Hauptanlagen auf eine GRZ von 0,6 wird eine dem ländlichen Raum untypische Verdichtung verhindert.

Die zulässige Oberkante innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf maximal 9,0 m festgesetzt. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt eines Gebäudes. Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich am ortsüblichen Gebäudebestand in der Umgebung des Plangebietes.

Für die festgesetzte Oberkante wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer umlaufenden Baugrenze mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m festgelegt. Der Feuerwehr sollen maximale Erweiterungsmöglichkeiten unter der Berücksichtigung der Belange des Nachbarschutzes zugestanden werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der offenen Bauweise werden Belange des Nachbarschutzes gewürdigt.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf hat im Anschluss an die Friedensstraße (L 01) ausschließlich über die in der Planzeichnung dargestellte Ein- bzw. Ausfahrt zu erfolgen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die regelmäßig notwendige Trennung der Zufahrt zur Feuerwehr von der Alarmausfahrt.

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

Die Festsetzung dient dem Bodenschutz sowie der Verringerung der abflusswirksamen Niederschlagswassermenge.

### **2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Feuerwehr über die „Friedensstraße“. Es wird eine Trennung der Zufahrt zur Feuerwehr von der Alarmausfahrt erfolgen. Dies dient der Verkehrssicherheit und dem möglichst ungehinderten Ablauf einer Alarmausfahrt.

Zur Sicherstellung von Sichtbeziehungen müssen zwei Bäume entlang der „Friedensstraße“ entfernt werden. Eine ausreichende Sicht von den ausfahrenden Fahrzeugen bzw. auf die ausfahrenden Fahrzeuge kann ansonsten nicht gewährleistet werden.

Die verkehrliche Erschließung des öffentlichen Parkplatzes erfolgt über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“, welche an die Straße „Neue Reihe“ anbindet.

Die vorhandene Zufahrt von der „Friedensstraße“ zu den Flurstücken 15/1 und 21/3 verläuft teilweise über das Flurstück 208. Um die Erschließung der Flurstücke 15/1 und 21/3 zu sichern, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger

sowie der Ver- und Entsorgungsträger für den Bereich der Zufahrt festgesetzt, der auf dem Flurstück 208 liegt.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29.1 beträgt ca. 0,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup> (gerundet)</b>
Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	3 560
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1 270
<i>davon öffentlicher Parkplatz</i>	<i>800</i>
<i>davon Zuwegung</i>	<i>470</i>
Verkehrsflächen	970
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>5 800</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes muss hergestellt werden. An vorhandenen Anlagen entlang der Erschließungsstraßen „Neue Reihe“ bzw. der „Friedensstraße“ können neu zu errichtende Anschlüsse angebaut werden.

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

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert. Hierzu liegt ein Konzept des Ingenieurbüros Möller, Grevesmühlen von 08.2024 vor, dessen wesentliche Inhalte unter 3.1 und 3.2 dargelegt werden.

### 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 die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs 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 Übungszwecke soll ein Übungshydrant für die Feuerwehr errichtet werden.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung können die östlich und südwestlich des Geltungsbereiches befindlichen Teiche herangezogen werden. Die ca. 100 m bzw. 180 m entfernten Teiche sind im Eigentum der Gemeinde und stellen ein Löschwasserreservoir von jeweils über 96 m<sup>3</sup> dar. Insgesamt kann daher der Löschwasserbedarf für den Grundschutz sichergestellt werden.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Wasserhaushaltsbilanz**

#### 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 Straße „Neue Reihe“ erforderlich.

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 29.1 kann durch den Bau einer geeigneten Rückhaltung umgesetzt werden. Zwangspunkte stellen die mögliche Ableitungsmenge in das vorhandene System, die Forderungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und das Gelände dar. Vorhandene Drainagen sind zum Teil unbekannt. Der Abfluss von Drainagewasser ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Es werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Bau eines zentralen Regenwasserkanals als Grundstücksanschluss mit Anbindung an das Kanalsystem in die Straße „Neue Reihe“,
2. Vorsehen von unterirdisch angelegten Regenrückhaltungen,
3. Vergrößerung der Haltung R1350-1300 von DN 300 auf DN 400.

Es wird eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgen. Die Dimensionierungen der Leitungen und Planungen der Rückhaltungen (Staukanal oder Rigolenfüllkörper) erfolgen im Zuge der Ausführungsplanung. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nicht geplant.

#### Wasserhaushaltsbilanz

Für die Betrachtung nach Merkblatt DWA-M 102-4 wird die Wasserhaushaltsbilanz des Planungsgebietes im unbebauten Zustand betrachtet. Gemäß Merkblatt DWA-A 102-4 ist eine Abweichung von kleiner oder gleich 10 Prozent vom natürlichen Zustand anzustreben.

Im Vergleich des Ist-Zustandes mit dem Soll-Zustand (vorliegende Planung) wird deutlich, dass der Wasserhaushalt durch die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 den vorhandenen Zustand der Wasserhaushaltsbilanz deutlich verbessert.

Der Wasserhaushalt der bestehenden Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb gilt nach Bewertung als extrem geschädigt. Durch die Änderung der Bebauung im Rahmen der Neuerschließung verbessert sich die Wasserhaushaltsbilanz. Zwar gilt der Wasserhaushalt weiterhin als extrem geschädigt, jedoch zeigt sich eine Annäherung an den Referenzzustand. Grund hierfür ist vor allem die Reduzierung der

versiegelten Fläche. Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Da eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist, wird der Bau von Rückhaltungen, auch im Hinblick auf die Vorgaben zur maximal zulässigen Einleitung, empfohlen. Die gedrosselte Abflussmenge wird dann schadlos in die nächstgelegene Vorflut eingeleitet. So bleibt die natürliche Wasserhaushaltsbilanz für das Bebauungsplangebiet, ganzheitlich betrachtet, erhalten.

Die kleinräumige Versiegelung hat auf den Wasserhaushalt des Gewässers II Ordnung 11:14/1/1/1a keinen signifikanten Einfluss. Eine Umsetzung umfassender dezentraler Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erscheint daher vor dem Hintergrund der geringen zu erwartenden Auswirkung auf die umliegenden Gewässer nicht verhältnismäßig.

Nach Einschätzung der Gemeinde sorgen die Änderungen der Bilanzkomponenten des Wasserhaushaltes nicht für Auswirkungen, welche die Zielvorgaben gemäß WRRL an den Zustand des Gewässers II. Ordnung 11:14/1/1/1a in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste gefährden.

### **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.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

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

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.



Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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 der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger 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**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Lediglich das Straßenflurstück der „Friedensstraße“ befindet sich nicht im 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 den von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Die Gemeinde Kalkhorst hat eine Schallimmissionsprognose bei der ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, 19.08.2024, in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt und in die Abwägung eingestellt.

##### **5.1 Ergebnisse der Schallimmissionsprognose**

In der Schallimmissionsprognose wurden die folgenden Aufgabenstellungen untersucht:

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr (Friedensstraße, Landesstraße L 01, geplanter öffentlicher Stellplatz im Plangebiet) und Bewertung anhand der DIN 18005.

Auswirkungen des Bebauungsplangebiets

- Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerbeähnlichen Nutzung durch den geplanten Feuerwehrstandort an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung und Bewertung anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.

- Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten öffentlichen Stellplatzes an der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung und Bewertung anhand der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV.
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs (hier: Parkbewegungen auf dem öffentlichen Pkw-Parkplatz) bzw. Reflexionen an den geplanten Gebäudekörpern an den vorhandenen schutzbedürftigen Gebäuden im Umfeld des Plangebiets und Bewertung anhand der Pegeldifferenzen in Zusammenhang mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV.

#### Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet

Bezogen auf die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche konnte festgestellt werden, dass die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tage entlang der Friedensstraße innerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden. Es wird für die geplanten schutzbedürftigen Räume (Schulungsraum, Büroraum Wehrführer) nur der Schutzanspruch für die Tageszeit in Bezug genommen. Am Tage an den Fassaden der geplanten Bebauung treten Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) auf. Der Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) und auch der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird unterschritten.

#### Auswirkungen des Bebauungsplangebiets

Im Ergebnis der Relevanzprüfung nach TA Lärm (Zusatzimmission mindestens 6 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes) zeigt sich, dass an allen Immissionsorten die prognostizierte Geräuscheinwirkung aus der Zusatzbelastung der geplanten Feuerwehr im Regelbetrieb tags und nachts mindestens 6 dB unterhalb des zugehörigen Richtwertes liegt. Damit wird die Relevanzschwelle durch die Zusatzimmission der zu untersuchenden Feuerwehr im Regelbetrieb unterschritten. Die Geräuscheinwirkung in der Wohnnachbarschaft durch die zu untersuchende Anlage kann damit an den Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der TA Lärm angesehen werden.

Durch den geplanten öffentlichen Pkw-Parkplatz sind an den betrachteten Immissionsorten maximale Beurteilungspegel von gerundet 28 dB(A) am Tage und 21 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005 von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht werden deutlich unterschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tage und 54 dB(A) in der Nacht werden deutlich unterschritten.

Ergänzend zur schalltechnischen Beurteilung des geplanten öffentlichen Parkplatzes wurde nachfolgend eine schalltechnische Beurteilung als nicht öffentlicher Stellplatz durchgeführt. Die nächstgelegenen Immissionsorte liegen rund 40 m vom Rand des geplanten Pkw-Stellplatzes entfernt. Damit hält der geplante Pkw-Stellplatz den erforderlichen Abstand zu den nächstgelegenen Immissionsorten ein.

Es wurde untersucht, inwieweit durch die geplante Feuerwache und die zusätzlichen Parkbewegungen auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz signifikante Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Hinsichtlich des entstehenden zusätzlichen Verkehrs des Plangebiets ist mit maximal 158 Pkw-Bewegungen und 6 Lkw-Bewegungen im Tageszeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr und 32 Pkw-Bewegungen sowie 6 Lkw-Bewegungen im Nachtzeitraum von 22:00 – 6:00 Uhr, also 190 zusätzlichen Pkw-Fahrbewegungen und 12 Lkw-

Bewegungen je Tag (24 h) zu rechnen. Diese hätte eine Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen an der benachbarten Bebauung von < 0,5 dB zur Folge. Pegelzunahmen in dieser Größenordnung können aus schalltechnischen Gesichtspunkten in Anlehnung an die Wesentlichkeit einer Änderung im Sinne der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV als unerheblich bezeichnet werden.

#### Festsetzungsvorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen:

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (Anlage 7) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (Anlage 7) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt als der in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung/der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 19.08.2024 (Gutachten 2630-01).

## **5.2 Abwägung der Schallimmissionsprognose**

Die Gemeinde teilt die in der Schallimmissionsprognose getroffenen Einschätzungen zur Einordnung der schutzbedürftigen Nutzungen. Den Vorschlägen für textliche Festsetzungen wird ebenfalls gefolgt, so dass diese Festsetzungen übernommen werden. Damit erachtet die Gemeinde gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewahrt an.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 29.1 mit rund 2.140 m<sup>2</sup> unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für den Neubau der örtlichen Feuerwehr sowie eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen werden. Dafür werden im Westen der Ortslage Kalkhorst auf einer Gesamtfläche von 5.800 m<sup>2</sup> eine Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr von 3.560 m<sup>2</sup> und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz und Zuwegung (1270 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Die fehlenden 970 m<sup>2</sup> entfallen auf die bestehenden Verkehrsflächen an der geplanten Zufahrt der Feuerwehr. Die Planung an diesem Standort ermöglicht die Nachnutzung einer bereits anthropogen vorbelasteten Fläche mit einer großflächigen Versiegelung.

## 6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

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

- im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011)

### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

#### *Naturräumliche Gliederung*

Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)

Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland (10)

Landschaftseinheit: Klützer Winkel (101)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Ortslage Kalkhorst werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den planungsrelevanten Bereich:

- Der Boden der Gemeinde Kalkhorst ist als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4),
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Kalkhorst teilweise als „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ und teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6),
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7),
- Die Gemeinde Kalkhorst 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 1- geringe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9),
- Das Plangebiet sowie die gesamte Gemeinde Kalkhorst liegen außerhalb von europäischen Schutzgebieten (SPA, GGB). Das nächstgelegene GGB ist in südöstlicher Richtung ca. 1.400 m entfernt (siehe Karte 10),
- Die Gemeinde Kalkhorst ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft teilweise als „Bereich mit besonderer

Bedeutung“, teilweise als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine entgegenstehenden Konflikte ableiten.

#### Fachgutachten

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor.

Für das Plangebiet wird zum Entwurf ein Lärmgutachten erstellt.

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst) in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 wird im Flächennutzungsplan aktuell als gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

Sowohl die Feuerwehr als auch der öffentliche Parkplatz stellen Nutzungen dar, die in allen Baugebieten (Dorfgebiet, Dörfliches Wohngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet), die aus den dargestellten Bauflächen entwickelt werden könnten, zulässig wären. Prinzipiell erachtet die Gemeinde daher das Entwicklungsgebot als gewahrt an. Zur expliziten Darstellung des planerischen Willens der Gemeinde wird jedoch in der parallel in Aufstellung befindlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Symbol für die Feuerwehr sowie für den Parkplatz ergänzt.

#### Landschaftsplan

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über keinen wirksamen Landschaftsplan. Es gibt einen Entwurf aus dem Jahr 2014, der das Plangebiet als gemischte bzw. als gewerbliche Baufläche darstellt.

### **6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb der Gemeinde Kalkhorst befinden sich folgende Schutzgebiete:

- GGB DE 2032-301 „Lenorenwald“ (Südöstlich des Plangebietes in ca. 1.300 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 113) „Lenorenwald“ (Süd-Südöstlich des Plangebietes in ca. 400 m)

#### FFH-/SPA-Verträglichkeit

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen durch Siedlungsbereiche und Verkehrsachsen wird von keinen beachtlichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung ist nicht notwendig.

#### Geschützte Biotope

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

In einem Umkreis von 200 m (Wirkzone II) befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM04805 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes, in ca. 55 m Entfernung
- NWM04821 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – östlich des Plangebietes, in ca. 130 m Entfernung
- NWM04833 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – östlich des Plangebietes, in ca. 115 m Entfernung



Abb. 1: Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes gemäß der LINFOS-Datenbank, © GeoBasis DE/M-V 2024.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 wurde geprüft, ob mit der Umsetzung der Planung unzulässige Maßnahmen gemäß § 20 NatSchAG M-V eintreten können. Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, unzulässig.

Die stehenden Kleingewässer mit ihrer Ufervegetation in der näheren Umgebung des Plangebietes werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die drei Kleingewässer befinden sich bereits innerhalb bzw. im Randbereich der Ortslage Kalkhorst. Die östlich des Geltungsbereiches liegenden Kleingewässer sind bereits von Bebauung umgeben. Mit dem geplanten Feuerwehrneubau und dem Parkplatz nähert sich die Bebauung an diese Kleingewässer nicht an.



Aufgrund der dargestellten Argumentation und der bestehenden Vorbelastungen wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

### **Gesetzlich geschützter Baumbestand**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich vier gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Alleebäume. Die Betrachtung des Baumbestandes umfasst das gesamte Plangebiet und insbesondere die Verkehrsfläche, die zukünftig die Zufahrt zur Feuerwehr darstellen soll.

Nach § 19 des NatSchAG M-V sind folgende Baumformationen gesetzlich geschützt:

- „(1) *Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. 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.*
  
- (2) *Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf eine andere Weise verbessert werden kann. Der Träger der Straßenbaulast hat die notwendige Unterhaltung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.*
  
- (3) *Um den Alleebestand nachhaltig zu sichern, hat die zuständige Behörde, insbesondere im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Neupflanzungen vorzunehmen oder für deren Durchführung zu sorgen. Dabei sind bevorzugt standortgerechte und einheimische Baumarten einschließlich einheimischer Wildobstbaumarten zu verwenden. Die Neuanpflanzungen sind dem Landschaftsbild anzupassen und sollen gleichzeitig einen Bezug zur örtlichen Landeskultur haben.“*

Eine Feuerwache muss gemäß der DIN 14092-1:2012-04 über eine PKW-Zufahrt und eine davon getrennte Alarmausfahrt verfügen. Aus diesem Grund muss das Plangebiet über eine weitere Ausfahrt erschlossen werden. Zur Herstellung der vorgesehenen Alarmausfahrt müssen zwei Linden aus der gemäß § 19 gesetzlich geschützten Allee entfernt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29.1 soll durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Neubau der Feuerwehr und eines öffentlichen Parkplatzes ermöglicht werden.

Die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Kalkhorst verfügt an ihrem bisherigen Standort nicht mehr über genügend Flächen, um einen zeitgemäßen Betriebsablauf zu

gewährleisten. Unter anderem durch die Anschaffung von neuen Gerätschaften ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Räumlichkeiten.

Aufgrund der vorangegangenen Argumentation sieht die Gemeinde die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V für den Eingriff in die Allee gegeben.

Aus diesem Grund wird im Laufe des Verfahrens ein Ausnahmeantrag gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zur Befreiung und der Verbandsbeteiligung eingereicht. Im Zuge des Ausnahmeantrages ist darzulegen, dass zur Entfernung der Bäume die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen.

#### *Eingriffe in Alleeen und Baumreihen*

Zur Bilanzierung des Eingriffes in die Allee wird als Grundlage der Alleenerlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Eingriffe auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben oder der Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Alleeen und Einseitige Baumreihen betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet sind der Eingriff und die Entfernung von Bäumen aus einer Allee zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Alleenerlass bilden Einseitig mehr als drei Straßenbäume pro 100 Meter eine Baumreihe, und beidseitig an Straßen gegenüberliegende Baumreihen bilden eine Allee.

In Punkt 5.2 des Alleeerlasses M-V sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei Baumfällungen innerhalb einer Allee oder Baumreihe aufgeführt. Demnach sind bei Fällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit Bäume in einem Verhältnis von 1:3 zu kompensieren. Von den drei Ersatzbäumen je gefälltten Alleebäumen ist nur einer zu pflanzen. Die ausstehende Kompensation von 2 Bäumen erfolgt durch Zahlung von 400 € je Baum in den Alleefonds.

Über die jährlichen Fällungen und Pflanzungen zur Kompensation von Fällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit werden eine Fällstatistik (Fällstatistik II) und eine Pflanzstatistik (Pflanzstatistik II) erstellt.

In der folgenden Tabelle sind zur Beseitigung bestimmter Alleebäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für den Eingriff in die Allee wird ein Ausnahmeantrag gemäß § 19 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

*Tabelle 1: Funktionsverlust durch Baumrodungen in Alleeen/Baumreihen gemäß Alleenerlass M-V*

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)</b>	<b>Ausgleichserfordernis Alleefonds [€]</b>
1	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	1	800
2	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	1	800
	Gesamt	2	1.600

#### **6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die Flächen des hier behandelten Bebauungsplans Nr. 29.1 wurde im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Kalkhorst ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem wurden die zu erwartenden

Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, untersucht. Die Untersuchungen erfolgten auf der Grundlage einer Potentialanalyse. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

- Mit der Beseitigung des Gewerbegebäudes kommt es potentiell zum Verlust von Sommerquartieren bzw. Tageshangplätzen von Fledermäusen. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.
- Mit der Umsetzung der Planungsziele werden keine Habitate von Vogelarten beseitigt, die ihre Quartiere mehrjährig nutzen. Es sind keine Nester von Gebäudebrütern an dem zu entfernenden Gebäude vorhanden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist somit auszuschließen.
- Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Es werden folgende Festsetzungen/Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Brutvögel**

#### *Gehölz-, Gebüsch- und Bodenbrüter*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit, d.h. innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden.

Generell gilt, dass Gehölzbeseitigungen 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 sind. 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.

### **Fledermäuse**

Vor Abriss des zu entfernenden Gewerbegebäudes ist fachgutachterlich zu prüfen, ob dieses Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **6.6 Planwirkungen**

Das Plangebiet stellt sich als großflächig versiegelte Fläche dar, die von einer leerstehenden, großformatigen Gewerbehalle dominiert wird. Es befindet sich am östlichen Ortseingang der Ortslage Kalkhorst. Der Neubau der Feuerwehr und die Errichtung des Parkplatzes für das „minimare“ stellen eine sinnvolle Nachnutzung einer bereits

anthropogen vorbelasteten Fläche dar und entsprechen somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Der Eingriff in Grünstrukturen durch die Umsetzung der Planung ist so gering wie möglich angesetzt, dennoch müssen zwei Bäume an der L01 zur Sicherung der Einfahrt für die Feuerwehr entfernt werden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung und der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planung würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Auf dem nicht mehr genutzten Gewerbestandort würden Ruderalisierungsprozesse einsetzen und die Gebäudestruktur würde verfallen - ein städtebaulicher Missstand wäre die Folge.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden.

## **6.7 Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise**

Übernahme für den Teil B - Text:

- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Vor Abriss des zu entfernenden Gewerbegebäudes ist fachgutachterlich zu prüfen, ob dieses Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise:

- 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./29.02. des folgenden Kalenderjahres 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.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit, d.h. innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 28./29.02. des folgenden Kalenderjahres auszuführen, so dass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden.
- Vorhandene Gebäude, Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

- 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.

## **7. Durchführungsrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund 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 sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Kalkhorst, den

Der Bürgermeister