

Variantenuntersuchung

Standortalternativen
für den Bebauungsplan Nr. 24 bzw. für die
7. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Kalkhorst
für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg
westlich des Forstweges

Inhalt

1. Einführung	2
2. Anforderungen an die Fläche	2
3. Untersuchungsflächen	4
4. Vorgehen	6
5. Allgemeine Aussagen zu den Standorten	6
6. Detaillierte Untersuchung der Standorte	7
7. Schlussfolgerung Standortuntersuchung	10
8. Analyse der Gebäudevarianten	12
9. Auswertung der Analyse der Gebäudevarianten	17
10. Antrag zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald	17
11. Weitere Aspekte zur Berücksichtigung des Schutzzweckes des LSG Lenorenwald	19

1. Einführung

Diese Variantenuntersuchung erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsphase des 2-stufigen Bauleitverfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalkhorst (Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst) und des daraus zu entwickelnden Bebauungsplans Nr. 24.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für einen Kranken-Behandlungsstall (KB-Stall) mit Paddocks und eine Bewegungshalle. Die zusätzlichen Gebäude dienen der Erweiterung der bereits vorhandenen Pferdeklunik.

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Lenorenwald", das im Süden und Westen bis an die Bebauung von Hohen Schönberg angrenzt (siehe Abb. 1).

Die Untere Naturschutzbehörde Nordwestmecklenburg teilte am 11.03.2016 in einer Stellungnahme mit, dass aufgrund dieser Tatsache Alternativstandorte zu prüfen sind, die nicht oder nur minimal das LSG in Anspruch nehmen. Diese Stellungnahme ist Anlass der Variantenuntersuchung.

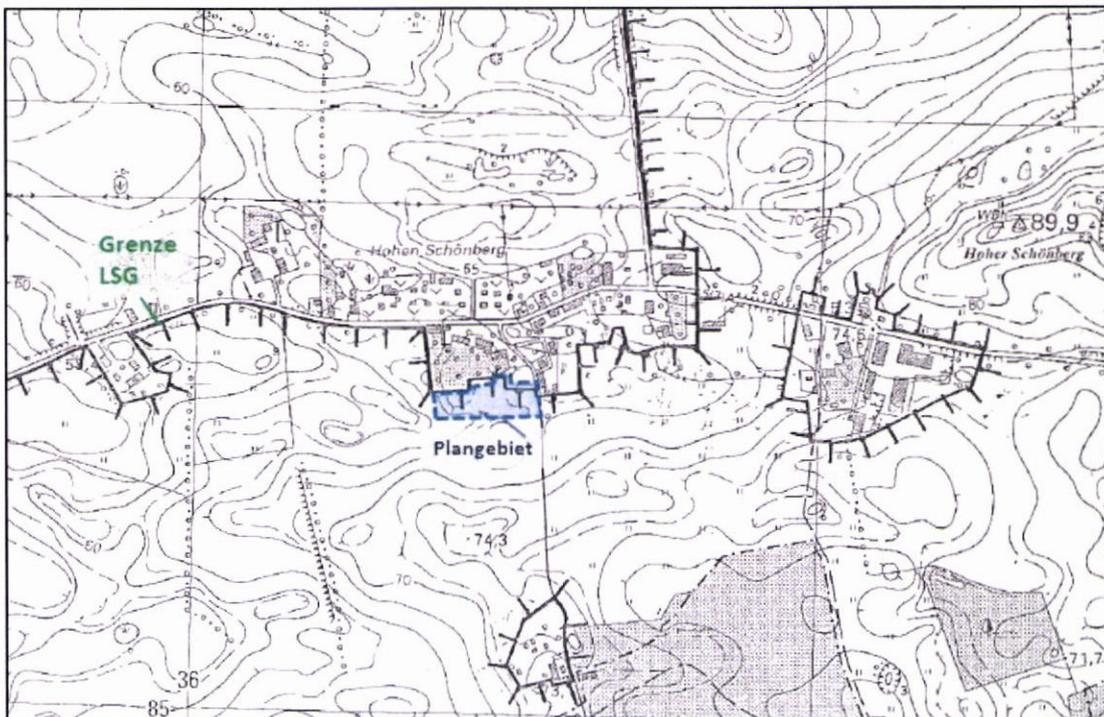


Abb. 1: Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald (Verordnung LSG Lenorenwald 2001), Ausschnitt Hohen Schönberg mit dem Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss

2. Anforderungen an die Fläche

2.1 Vorstellung der Pferdeklunik und Ziel der geplanten Erweiterung

Die vorhandene Pferdeklunik ist Teil der Tierarztpraxis und liegt auf dem Hof bzw. Grundstück an den sich das Plangebiet im Süden angliedert. Die im Land Mecklenburg-Vorpommern einmalige Pferdeklunik (nächste Standorte in Berlin und Hamburg) hat einen über das Land hinausgehenden Kundenkreis. Die Schwerpunkte liegen in der orthopädischen und gynäkologischen Behandlung der Pferde. Ziel der Erweiterung ist es, die Behandlungs- und Unterbringungsqualität zu verbessern und so den Standort der Klinik zu stärken. Dies soll zum einen über die Schaffung von zusätzlichen Boxplätzen geschehen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Aktuell gibt es 16 Boxplätze auf dem Hof. Durch den geplanten Kranken-Behandlungsstall, der ausschließlich für Klinikpferde vorgesehen ist, können diese auf 24 Boxplätze erweitert werden.

Außerdem sollen Paddocks am geplanten Kranken-Behandlungsstall die Unterbringungsqualität der Pferde verbessern. Da sich die Pferde meistens nach der Behandlung kaum bewegen können, haben sie dennoch einen komfortablen Stellplatz unter freiem Himmel. Die geplante Bewegungshalle dient der physiotherapeutischen Behandlung. Hier können die Pferde unabhängig vom Wetter und der Jahreszeit bewegt werden, was entscheidend für die Regenerierung der Tiere ist. Die Bewegungshalle verursacht, im Vergleich zum Stall, keinen Lärm und Geruch.

2.2 Ansprüche des Betreibers

Die Tiere werden in der Regel nach der Behandlung, unter Narkose stehend, in den Stall geführt. Daher ist es wichtig, dass Praxis und Stall nahe beieinander liegen.

Kurze Wege: Auch das Heu- und Futterlager, das sich auf dem Hof befindet, sollte aus logistischen Gründen, nicht weit vom Stall entfernt sein. Das gilt auch für die Nutzung der medizinischen Geräte. Bei einer Lage des Stalls außerhalb des Hofgeländes müssten die medizinischen Geräte für die Untersuchungen zu den wechselnden Orten transportiert werden. Die medizinischen Geräte werden jedoch durchgängig in der Praxis benötigt. Auch die Weide sollte sich in der Nähe befinden, weil die beweglichen Pferde zweimal täglich zur Weide geführt werden.

Die Pferde im Stall werden nachts personell überwacht. Bei einem Standort außerhalb des Hofes müsste eine zweite Sicherheitskraft eingestellt werden.

Für die geplanten Gebäude sind mindestens Wasser- und Stromversorgung notwendig.

2.3 LSG Lenorenwald: Charakterisierung und Auflagen

Im Folgenden werden Landschaftsschutzgebiete (LSG) im Allgemeinen und das LSG Lenorenwald beschrieben, da sich daraus zu untersuchende Aspekte ableiten lassen. Landschaftsschutzgebiete weisen gegenüber Naturschutzgebieten eine geringere Schutzintensität auf und lassen größeren Raum für menschliche Aktivitäten. Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Mit dem Schutzzweck der Bewahrung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes können sie auch zur Sicherung der Erholungsvorsorge eingesetzt werden. Landschaftsschutzgebiete verbieten Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (siehe BNatSchG §26).

Namensgeber und Kernbereich dieses Landschaftsschutzgebietes ist der Lenorenwald im nordwestlichen Kreisgebiet, südöstlich von Kalkhorst und südlich von Hohen Schönberg. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.400 ha schließt es jedoch weitere Naturräume wie das Reppener Holz im Westen und den Hohen Schönberg im Norden mit ein. Im Süden erstreckt es sich noch etwas über das Pohnstorfer Moor hinaus. Die Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ vom 19.12.2001 (in Kraft getreten 10.01.2002).

Das LSG Lenorenwald umfasst fast ausschließlich den Ausschnitt einer Endmoränenlandschaft in partiell markanter Ausprägung und mit einem bewegten Relief. Von dem Hohen Schönberg als der höchsten Erhebung (89,9 m) in diesem Landschaftsraum bieten sich weiträumige und landschaftlich reizvolle Ausblicke.

Vorrangig gebietsprägend sind die Waldgebiete. Sie setzen sich zu einem großen Teil aus Laubwald zusammen.

Neben dem Lenorenwald ist auch eine hohe Vielfalt an (Kultur-) Landschaftselementen zu verzeichnen, wie z. B. frische und feuchte, teilweise

kopfbaubestandene Grünlandbereiche, überschirmte Feldhecken, markante Einzelbäume, Alleen und Kleingewässer.

Dieser Landschaftsraum steht für eine besondere Qualität vielfältiger, teilweise großflächig zusammenhängender, naturnaher und störungsarmer Lebensräume.

Die besondere Eignung des Schutzgebietes für die landschaftsgebundene Erholung resultiert neben dem hohen landschaftsästhetischen Wert des Gebietes und der besonderen Landschaftsqualität der Ruhe auch aus der ausreichenden Erschließung durch Wander- und Spazierwege (siehe <http://www.nordwestmecklenburg.de>).

Für das geplante Vorhaben sind somit folgende zu bewahrende Aspekte zu prüfen:

- (Kultur-) Landschaftselemente
- weiträumige und landschaftlich reizvolle Ausblicke – Landschaftsbild
- unzerschnittene Freiräume

Diese Aspekte werden deshalb in die Variantenuntersuchung einbezogen.

3. Untersuchungsflächen

3.1 Beschreibung Fläche A

Das Plangebiet, im Folgenden "Fläche A" genannt, befindet sich südlich der Ortslage Hohen Schönberg.

Die Grenzen der Fläche werden gebildet

- im Norden durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung südlich der Kalkhorster Straße
- im Westen durch Flächen der Landwirtschaft/ Weideflächen
- im Süden durch Flächen der Landwirtschaft/ Weideflächen und
- im Osten durch den Forstweg.

Die Fläche ist im Wesentlichen unbebaut. Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich Bebauung, die dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung dient.

Auf dem nordwestlichen Teil der Fläche befinden sich drei Zelte mit je einer Größe von 100 m², die u. a. als Futter- und Heulager dienen. Darauf folgt im Zentrum des nördlichen Bereichs eine Pferdekoppel.

Der Rest der Fläche wird als Weidefläche für Pferde und Rinder genutzt, d. h. diese Fläche ist bereits voll in den Betrieb der Tierarztpraxis und des Hofes integriert.

Die Fläche liegt fast vollständig im LSG Lenorenwald. Der angrenzende Forstweg führt in 440 m Entfernung direkt in den Lenorenwald. Außerdem befindet sich die Fläche A in der Nähe eines Kernbereichs landschaftlicher Freiräume. Dieser ist im Nordwesten des Landkreises aufgrund von Größe und Funktion einer der bedeutsamsten klassifizierten landschaftlichen Freiräume (Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2003).

Zudem beginnt südlich der Fläche, in etwa 800 m Entfernung, ein sogenanntes "Ruhiges Gebiet", das auf eine bundesweite Erhebung zurückgeht. Dabei wurden Gebiete erfasst, die einen besonders geringen Geräuschpegel aufweisen. Hintergrund ist die Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie. Diese gibt vor, wie Umgebungslärm zu vermeiden ist, um "Ruhige Gebiete" zu schützen.

3.2 Auswahl der Alternativflächen

Die wichtigsten Kriterien für die Auswahl der Flächen sind die Lage außerhalb des LSG, die Entfernung zur Pferdeklinik sowie vorhandene Erschließungsmöglichkeiten.

Da Hohen Schönberg im Osten, Süden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet umgeben ist, kommen außerhalb des LSG nur die Ackerflächen nördlich der Ortslage in Betracht.

Fläche B

Eine Möglichkeit ist die Erschließung von Ackerfläche nordwestlich der Ortslage. Fläche B ist zu erreichen über Forstweg / Kalkhorster Straße / Anliegerweg / Feldweg in einer Entfernung von ca. 240 m.

Die Grenzen der Fläche werden gebildet

- im Norden durch Flächen der Landwirtschaft
- im Westen durch Flächen der Landwirtschaft
- im Süden durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung nördlich der Kalkhorster Straße
- im Osten durch eine Bepflanzung/ Streuobstwiese

Fläche C

Eine weitere Möglichkeit ist die Erschließung von Ackerfläche nordöstlich der Ortslage. Fläche C ist zu erreichen über Forstweg / Kalkhorster Straße / Straße nach Norden (Richtung Warnkenhagen). Allerdings beträgt die Entfernung von der Pferdeklunik bis Fläche C mehr als 420 m. Diese Entfernung ist den Tieren und Betreibern der Pferdeklunik nicht zuzumuten. Fläche C wird deshalb nicht weiter in Betracht gezogen.

Fläche B liegt näher an der Klinik und wird deshalb einer näheren Standortuntersuchung unterzogen. Hierfür wird ein Bereich gewählt, der bei eventueller Umsetzung auf den tatsächlichen Bedarf einzugrenzen ist (siehe Abb. 2).

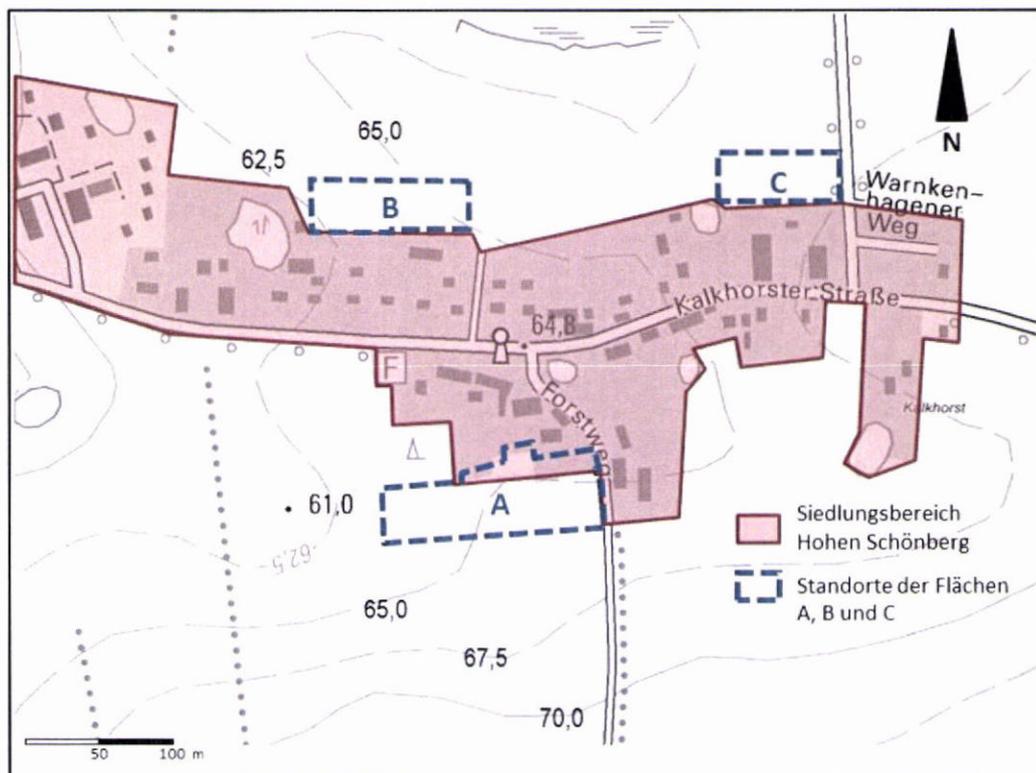


Abb. 2: Lage der Flächen A, B und C und Höhenlinien, Umweltkarten M-V und; eigene Bearbeitung

4. Vorgehen

Nach folgenden Kriterien werden Fläche A und Fläche B untersucht:

- *Umwelt-Kriterien:* Artenschutz und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Gesundheit, Lärm und Geruch), Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- *Nutzbarkeit:* Wird die Fläche den Ansprüchen an die Nutzung gerecht?

Grundlage für die Standortuntersuchung bilden Vor-Ort-Begehungen sowie Karten- und Luftbildauswertungen. Für die jeweiligen Standorte werden die Leistungsfähigkeit bzw. die Empfindlichkeit der einzelnen Umweltkriterien betrachtet, die vorhandenen Vorbelastungen sowie die Nutzbarkeit berücksichtigt.

Die Kriterien Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind für die zu untersuchenden Standorte gleich bedeutsam, weshalb diese im Folgenden allgemein betrachtet werden.

5. Allgemeine Aussagen zu den Standorten

Die Flächen befinden sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und unterliegen aktuell ackerbaulicher Nutzung bzw. der Weidenutzung. Es handelt sich daher um stark anthropogen überformte Bereiche. Außerdem befinden sich beide Flächen in einem Tourismusschwerpunktraum und das Landschaftsbild wird laut der Bewertung der Landschaftsbildräume (www.umweltkarten.mv-regierung.de) als hoch bis sehr hoch bewertet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden deshalb im Einzelnen für die Flächen geprüft. Beide Flächen sind keine bedeutsamen Rast-, Ruhe- oder Nahrungsgebiete für Vögel.

5.1 Schutzgüter

Boden und Wasser

An beiden Standorten weist der Boden dieselben Eigenschaften auf. Der Boden ist durch die geologische Bildung der Endmoräne geprägt, wodurch sich auf den Flächen ein charakteristisch starkes Relief ausgebildet hat. Das Gelände ist auf beiden Standorten sehr kuppig (siehe Abb. 2). Das Höhenrelief liegt an Fläche A zwischen 63 m und 67 m ü. HN. Die Höhe nimmt unregelmäßig von West nach Ost ab. An Fläche B nimmt die Geländehöhe von Süd nach Nord von etwa 62,5 m bis 65 m ü. HN zu.

In diesem Gebiet ist der Bodentyp grundwasserbestimmte oder staunasse Lehme oder Tieflerme vorzufinden. Der Boden weist in dieser Region mit 56 Bodenpunkten (Fläche B und C) und 58 Bodenpunkten (Fläche A) eine der höchsten Ertragsmesszahlen Nordwestmecklenburgs auf.

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Nördlich von Fläche B befinden sich zwei Sölle, davon ist ein Soll ein geschütztes Gewässerbiotop (stehendes Kleingewässer mit Ufervegetation).

Als potentielle Auswirkungen wären die Verdichtung bzw. Versiegelung, die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu nennen. Diese Umweltaspekte haben für die Standortwahl daher nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.

Luft und Klima

Beide Standorte sind gehölzfreie Flächen mit geringer Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Diese Umweltaspekte haben für die Standortwahl daher nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf beiden Flächen befinden sich keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter. Diese Umweltaspekte haben für die Standortwahl daher nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.

6. Detaillierte Untersuchung der Standorte

6.1 Fläche A

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Der Biotoptyp der Fläche A ist "Intensivgrünland auf Mineralstandorten" und hat einen Biotopwert von 1 (gering). Diese Form von Grünland wird zweimal jährlich gedüngt und wird intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt. Folglich prägt sich eine artenarme Dominanz von Obergräsern aus. Die Artenausstattung der Fauna ist ebenso gering. Auch wenn die Fläche für Tiere und Pflanzen keine besondere Bedeutung hat, wird durch die Bebauung Freiraum und Lebensraum beseitigt. Fläche A ist kein bedeutsames Rast-, Ruhe- oder Nahrungsgebiet für Vögel.

Landschaftsbild / Erholung

- Die Auflagen des LSG erfordern eine besondere Berücksichtigung des Landschaftsbilds und der Freiräume; diese sind zu bewahren.
- Auf der Fläche befinden sich keine (Kultur-)Landschaftselemente.
- Beeinträchtigung der Blickbeziehungen sowie des bisher positiven Anblicks des Ortsrandes: Die Bebauung wird die Sichtbeziehungen zum Ort bzw. zum Hof leicht abwerten. Die Auswirkungen auf die Ortsrandgestaltung sind abhängig von der Lage der Gebäude. Es besteht das Potenzial die Gebäude so anzuordnen, dass sie in tiefergelegenen Bereichen des Geländes gebaut werden und so vom Forstweg aus sichtbar sind, ohne exponiert zu liegen. Ebenfalls kann die Bebauung direkt an vorhandene Bebauung bzw. an den Hof angeschlossen werden. Somit ist eine Integration in den Siedlungsraum gegeben. Die Sichtachse von der Kalkhorster Straße (aus Richtung Kalkhorst kommend) ins LSG kann ebenfalls durch die Lageplanung offengehalten werden. Zu berücksichtigen sind auch Sichtbeziehungen vom östlich gelegenen Forstweg aus. Dieser ist für Naherholungssuchende als Rad- und Wanderweg bedeutsam.
- Landschaftszerschneidung: Da die Bebauung an den Hof angegliedert wird, ist der Aspekt der Landschaftszerschneidung vernachlässigbar.
- Besondere Höhensituation: Das Gelände auf der Fläche ist stark kuppig mit Höhenunterschieden von bis zu 4 m
- Die Erschließung erfolgt über den Hof der Pferdeklīnik und hat somit keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung einschließlich Lärm und Gerüche

- Verbrauch unbebauter Landschaft/ Freiraum
- Verbrauch von Intensivgrünland
- Leichte Verminderung der Sichtbeziehungen zum Ort

- Der Kranken-Behandlungsstall erhöht die Zahl der Boxen auf dem Hof von 16 auf 24, dadurch ist mit leichter Lärm- und Geruchszunahme zu rechnen.

Nutzbarkeit

- Die Nutzbarkeit der Fläche A ist für das Vorhaben vollständig gegeben. Die Angliederung der Bebauung an den Hof bzw. an die Pferdeklinik entspricht dem Bedarf nach kurzen Wegen in den Klinikabläufen. Die Erschließung durch Wege, Strom und Wasser ist bereits durch den Hof vorhanden.

Gesamtbewertung Fläche A

Das geplante Vorhaben wäre ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet. Die damit verbundene Reduzierung des Freiraums und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind die zentralen Umweltauswirkungen. Teilweise sind zu bewahrende Merkmale des LSG nicht (Kultur-Landschaftselemente, naturnahe Lebensräume) betroffen.

Das kuppige Gelände erfordert voraussichtlich geländeausgleichende Maßnahmen für die Bebauung. Andererseits können, sofern die Gebäude in tieferliegenden Geländebereichen gebaut werden, Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden. Dadurch wird die Fernwirkung der Gebäude reduziert. Dennoch wird das Landschaftsbild durch die Bebauung im näheren Umfeld der Fläche abgewertet, wobei die Integration der Bebauung in den Siedlungsraum gegeben ist.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind vernachlässigbar, da es sich bei der zu bebauenden Fläche um ein geringwertigeres Biotop handelt. Sollte Fläche A den Zuschlag bekommen, ist der Eingriff auf die Umwelt-Schutzgüter zu bilanzieren und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch die Angliederung der Fläche an den Hof, kann die dort geplante Nutzung durch kurze Wege und vorhandener Infrastruktur ideal in den Betrieb der Praxis eingebunden werden und erfüllt somit die Anforderungen des Betreibers.

6.2 Fläche B

Lage und Erschließung

Die Fläche liegt nördlich der Ortslage etwa 250 m von der Tierarztpraxis und dem Hof entfernt und befindet sich auf einer Ackerfläche.

Der Ausgangspunkt der Flächen-Erschließung ist die Tierarztpraxis. Somit erfolgt die Erschließung über den Forstweg (105 m), erfordert die Überquerung der Kalkhorster Straße (Landesstraße L 01 im Ort / Verbindungsstraße Kalkhorst und Klütz), der Richtung Westen etwa 95 m gefolgt wird und dann weiter über einen 60 m langen Anliegerweg bis zum Feldrand. Von dort erfolgt die weitere Erschließung zu den Untersuchungsflächen. Das Gebiet hat keinen Anschluss an Strom-, Trinkwasser- oder Abwasserleitungen.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Nach derzeitigem Kenntnisstand nimmt Fläche B eine geringe Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz und die biologische Vielfalt ein. Durch die intensive Bewirtschaftung wird der Acker nur von wenigen Lebewesen als Lebensraum genutzt. Auch dieser Biotoptyp hat die Wertstufe 1. Das hängt mit der geringen und homogenen Artenausstattung zusammen sowie mit der hohen Nutzungsintensität und dem geringen Natürlichkeitsgrad. Dennoch würden durch den Eingriff Teilebensräume verloren gehen.

Laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V hat der Bereich nördlich der Ortslage Hohen Schönberg, einschließlich Fläche B, eine hohe Bedeutung als Rastgebietsfunktion für Vögel. Hier sind Störungen zu vermeiden und der

Offenlandcharakter zu erhalten. Damit würde das Vorhaben die Rastfunktion auf dieser Fläche beeinträchtigen.

Landschaftsbild / Erholung (Bestand und Bewertung)

- Sichtbeziehungen: Die Fläche würde sich an eine Hoffläche angliedern, die nach Norden von einer etwa 4 m-hohen Hecke aus teilweise nicht einheimischen Gehölzen begrenzt ist. Durch die geplante Bebauung käme es zu einer geringfügigen Abwertung der Ortsrandgestaltung.
- Landschaftszerschneidung: Da sich die Bebauung an die Ortslage angliedern würde, ist der Aspekt der Landschaftszerschneidung vernachlässigbar.
- Auch hier ist das Gelände kuppig. Es nimmt auf einer Länge von 35 m von Süd nach Nord um 2,5 m zu (von 62,5 m auf 65 m ü. HN). Somit wären auch hier für die Bebauung geländeausgleichende Maßnahmen notwendig.
- Erschließung: Vorhandene Straßen und Wege können genutzt werden. Der Anliegerweg müsste gegebenenfalls ausgebaut werden.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung einschließlich Lärm und Gerüche

- Verbrauch unbebauter Landschaft/ Freiraum
- Verbrauch von Ackerfläche (Ertragsmesswert 56)
- Verminderung der Sichtbeziehungen zum Ort
- Lärmzunahme durch den Kranken-Behandlungsstall.
- Bildung von Gerüchen: Im Kranken-Behandlungsstall werden max. 24 Pferde beherbergt.

Nutzbarkeit

- Nach der Behandlung sind die zumeist unter Narkose stehenden Tiere an der Straße entlang zum Stall zu führen. Dies birgt sowohl Gefahren für den Straßenverkehr als auch für das Tier selbst.
- Die Infrastruktur für die Behandlung (z.B. medizinische Geräte) und die Pflege der Tiere (z.B. Futter- und Heulager) befindet sich auf dem Hof. Konsequenz ist eine aufwendige Logistik, die die Personalkosten erhöht. Es sind weitere medizinische Geräte anzuschaffen, die nur am Kranken-Behandlungsstall genutzt werden. Die Fläche ist mit Strom und Wasser neu zu erschließen.
- Zudem müsste eine zusätzliche angestellte Person die nächtliche Bewachung der Tiere auf dem Alternativstandort übernehmen.
- Weide: Auf dem Alternativstandort ist eine Weide für die Pferde einzurichten, da die Pferde sonst zweimal täglich vom Kranken-Behandlungsstall zur Weide am Hof geführt werden müssten.

Gesamtbewertung Fläche B

Das geplante Vorhaben wäre kein Eingriff in das LSG. Bezüglich der Artenvielfalt dient die Fläche als Rastgebiet für Vögel.

Zudem ist ein Nutzungskonflikt mit der Landwirtschaft zu erwarten, da Ackerland mit einem hohen Ertragsmesswert in Bauland und Weidefläche umgewandelt werden müsste. Es ist damit zu rechnen, dass der Erwerb der Fläche sehr kostspielig werden würde oder auch die Fläche vom Eigentümer nicht freigegeben wird.

Auch hier werden durch das Relief geländeausgleichende Maßnahmen für die Bebauung erforderlich sein. Das Landschaftsbild wird durch die Gegebenheiten geringfügig abgewertet, während die Integration der Bebauung in den Siedlungsraum gegeben ist.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind vernachlässigbar, da es sich bei der zu bebauenden Fläche um ein geringwertigeres Biotop handelt.

Sollte Fläche B den Zuschlag bekommen, ist der Eingriff auf die Umwelt-Schutzgüter zu bilanzieren und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Nutzbarkeit ist in Bezug auf die Behandlungsabläufe an der Klinik nicht gegeben. Die Überführung der narkotisierten Pferde durch das Dorf zur Fläche ist zu gefährlich. Außerdem würden die Behandlungskosten stark steigen – durch erhöhten personellen Aufwand und zusätzlicher medizinischer und pflegerischer Einrichtung. Die Höhe der Behandlungskosten ist den Tierhaltern nicht zuzumuten. Somit werden die Ansprüche an die Nutzbarkeit der Fläche nicht erfüllt.

7. Schlussfolgerung Standortuntersuchung

Die untersuchten Flächen B und C liegen außerhalb des LSG. Fläche C scheidet aufgrund der Entfernung zur Tierklinik von Anfang an aus. Die daraufhin näher untersuchten Flächen A und B sind sich, in Bezug auf ihre naturräumliche Ausstattung, ähnlich, wodurch auch die Auswirkungen der Bebauung vergleichbar sind. Beide Flächen haben eine naturschutzfachliche Bedeutung: Fläche A, als Teil des LSG und Fläche B, als Teil eines Rastgebietes.

Letztendlich geben die unerfüllten Nutzungsanforderungen des Antragsstellers an die Fläche B den Ausschlag: Nur Fläche A kann den Nutzungsanforderungen an den Klinikbetrieb gerecht werden. Fläche B ist dafür nicht geeignet. Fläche A ist somit weiterhin für das weitere Bauleitverfahren in Betracht zu ziehen (siehe Abb. 3). Nachfolgend wird Fläche A in Bezug möglicher Gebäudestandorte für den Kranken-, Behandlungsstall und die Bewegungshalle analysiert.

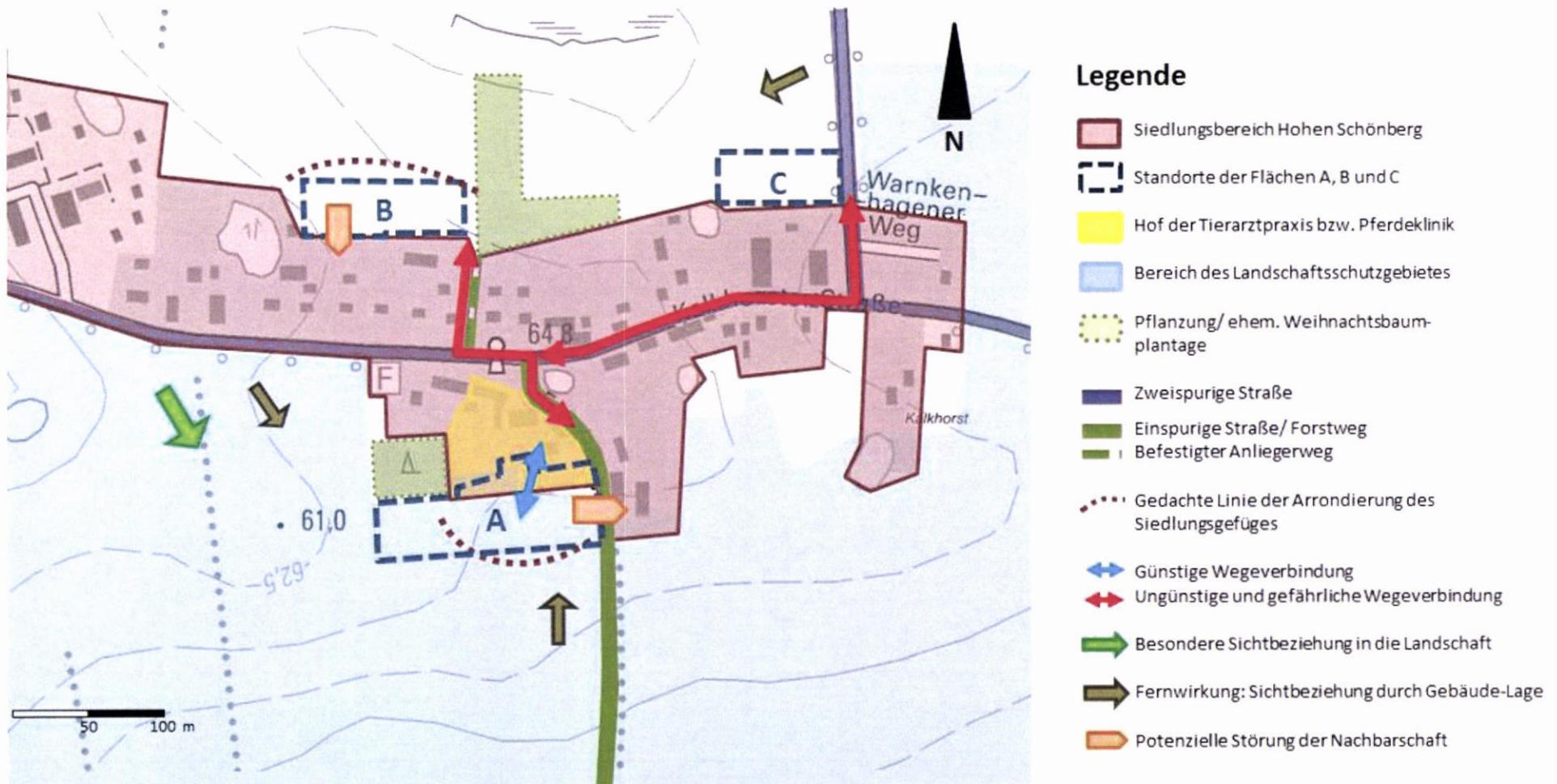


Abb. 3: Analyse der Standorte A, B und C

8. Analyse der Gebäudevarianten

Da sich das Plangebiet im LSG befindet, sind laut Unterer Naturschutzbehörde bestimmte Anforderungen zu erfüllen, mit dem Ziel den Eingriff weitestgehend zu minimieren.

So sind eine flächensparende Bebauung und eine Höhenbegrenzung umzusetzen.

Im Folgenden werden fünf verschiedene Bebauungsvarianten für den Kranken-Behandlungsstall und die Bewegungshalle vorgestellt.

In allen Varianten beträgt die Traufhöhe der Bewegungshalle 6,50 m und die Traufhöhe des KB-Stalls 4,50 m. Die Dachneigung liegt bei beiden Gebäuden bei 20°. Das sind die Mindestmaße des ersten Konstruktionsentwurfs, die für die Nutzung notwendig sind und einer zurückhaltenden Bauweise Rechnung tragen.

Es ist zu untersuchen, welcher Gebäudestandort innerhalb der Fläche am besten den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Nutzung entspricht und die Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld gering hält (Lärm und Geruch).

8.1 Variante 1

Die Gebäude sind getrennt. Die Bewegungshalle liegt in 8 m Entfernung südlich der ausgewachsenen Weihnachtsbaumplantage. Die Traufseite der Bewegungshalle liegt an der Plantage und endet fast in ihrer Flucht. Das Gelände bewegt sich an dieser Stelle zwischen 63,5 m (südwestlicher Gebäuderand) und 65,9 m (nordöstlich am Gebäude). Die Oberkante Fertig-Fußboden (OKFF) würde 65,3 m betragen.

Der Kranken-Behandlungsstall (KB-Stall) liegt in einer Entfernung von 31,56 m parallel zum Forstweg in einem recht planen Bereich von 65,24 m-65,82 m. Die OKFF würde 65,8 m betragen. Die Paddocks liegen auf der Westseite (siehe Abb. 4 und Karte 1).

Landschaftsbild

Die Bewegungshalle beeinträchtigt die Sichtachse von der Kalkhorster Straße (aus Richtung Kalkhorst kommend) in die Landschaft. Ansonsten wird die Bewegungshalle weitestgehend durch die Plantage verdeckt und ist vom Ort aus nicht weiter sichtbar. Der KB-Stall liegt im Gelände relativ niedrig: Zwischen Forstweg und KB-Stall erhebt sich das Gelände auf 67 m. Dadurch wird die durch das Gebäude verursachte visuelle Beeinträchtigung vermindert.

Nutzbarkeit

Der Zugang zum KB-Stall erfolgt giebelseitig und erfordert einen befestigten Weg. An der nördlichen Giebelseite befindet sich ein vorhandener befestigter Weg mit Hofzufahrt. Das sind in Bezug auf die Erschließung ideale Voraussetzungen.

Weitere Auswirkungen

Der KB-Stall liegt, im Vergleich zur Bewegungshalle, in der Nähe von benachbarten Grundstücken mit Wohnhäusern. Hier sind Auswirkungen in Bezug auf Lärm und Geruch zu erwarten und zu berücksichtigen. Der Abstand zwischen Stall und Forstweg beträgt rund 32 m.

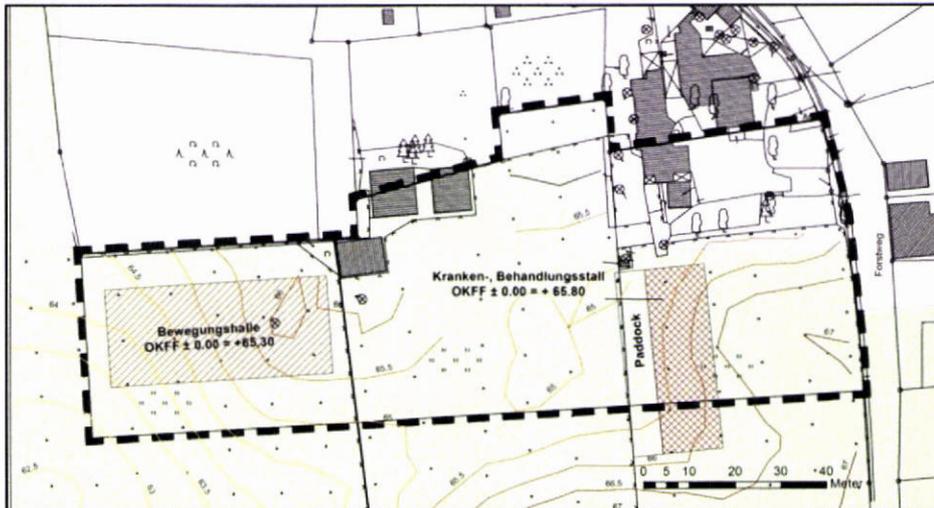


Abb. 4: Variante 1

8.2 Variante 2

Die Gebäude sind zusammengefasst. Sie haben etwa die gleiche Lage wie die Bewegungshalle in Variante 1. Der Bereich KB-Stall und Paddocks gliedern sich südlich an. Die Paddocks liegen auf der Südseite.

Das Gelände bewegt sich zwischen 62,81 m (Südwesten) und 65,99 m (Nordosten). Die OKFF liegt bei 65,5 m (Bewegungshalle) und 65,2 m (KB-Stall). Die westliche Seite des Gebäudes liegt genau in der Flucht der Plantage (siehe Abb. 5 und Karte 2).

Landschaftsbild

Das Gebäude beeinträchtigt die Sichtachse von der Kalkhorster Straße in die Landschaft. Die Beeinträchtigung ist noch größer als in Variante 1, da das Gebäude in südlicher und westlicher Ausrichtung weiter in die Landschaft ragt. Positiv ist, dass durch den kompakten Bau nur eine Fläche beansprucht wird und somit die Zerschneidung der Landschaft und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering gehalten werden.

Nutzbarkeit

Für die Zuwegung zum Abschnitt KB-Stall muss ein befestigter Weg angelegt werden. Dafür muss bisher unversiegelter Boden landwirtschaftlicher Flächen in Anspruch genommen werden.

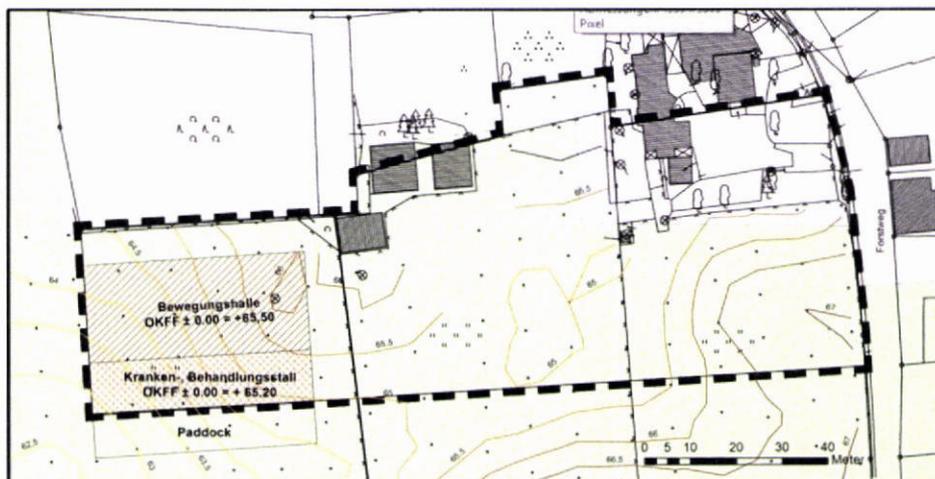


Abb. 5: Variante 2

8.3 Variante 3

Die Gebäude sind zusammengefasst. Die Giebelseiten zeigen nach Norden und Süden. Die Paddocks liegen auf der Westseite. Das Gelände bewegt sich zwischen 64,9 m und 65,8 m. Die OKFF des KB-Stalls liegt bei 65,5 m und die OKFF der Bewegungshalle bei 66,0 m. Die Erschließung zum Stall erfolgt über einen bereits vorhandenen befestigten Weg (siehe Abb. 6 und Karte 3).

Landschaftsbild

Der kompakte Bau beansprucht weniger Fläche. Die Sichtachse vom Lenorenwald zum Hof wird kaum gestört, da sich die Landschaft zwischen Hof und Wald durch Hügel erhebt. In Bezug auf die Sichtbeziehungen, ausgehend vom Forstweg, zeigt die östliche Traufseite des höheren Gebäudeteils (Bewegungshalle) zum Forstweg: Allerdings erhöht sich das Gelände zwischen Gebäude und Forstweg überwiegend um 1 m, wodurch das Gebäude tiefer liegt. Zudem beträgt die Entfernung zwischen Gebäude und Weg ca. 30 m. Durch diese Lagebedingungen verringert sich die vom Forstweg aus wahrnehmbare Höhe des Gebäudes.

Generell ist hier der Eingriff in das Gelände, im Vergleich zu den anderen Varianten, relativ gering.

Nutzbarkeit

Die Erschließung des KB-Stalls ist durch den vorhandenen befestigten Weg gegeben. Die Belüftungsverhältnisse sind durch Ausnutzen des Westwindes ideal für die Tiere.

Weitere Auswirkungen

Hier ist vorteilhaft, dass sich die Bewegungshalle zwischen KB-Stall und Nachbarschaft befindet. Sie kann als Lärm- und Geruchsbarriere angesehen werden. Zudem beträgt der Abstand zwischen Bewegungshalle und Forstweg bzw. Nachbarschaft ca. 30 m.

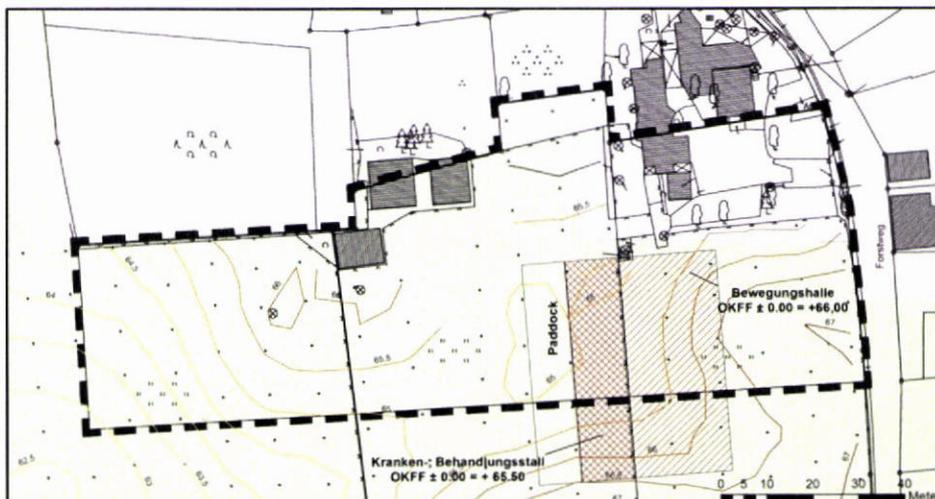


Abb. 6: Variante 3

8.4 Variante 4

Die Gebäude sind zusammengefasst. Das Gebäude liegt 8 m hinter der Plantage, allerdings etwa 15 m weiter im Osten als in Variante 2. Der KB-Stall bzw. die Paddocks sind nach Süden ausgerichtet.

Das Gelände bewegt sich zwischen 63,88 m (Südwesten) und 66,89 m (Osten). Die OKFF liegt bei 65,5 m (Bewegungshalle) und 65,2 m (KB-Stall) (siehe Abb. 7 und Karte 4).

Landschaftsbild

Der kompakte Bau beansprucht weniger Fläche. Die Sichtachse von der Kalkhorster Straße in die Landschaft wird, im Vergleich zu Variante 2, kaum beeinträchtigt, da das Gebäude weiter nach Osten verlagert wird. Der Eingriff in das Gelände ist im Vergleich zu den anderen Varianten hier relativ hoch.

Nutzbarkeit

Es ist erforderlich einen befestigten Weg zum Stall anzulegen. Dafür muss bisher unversiegelter Boden landwirtschaftlicher Flächen in Anspruch genommen werden.

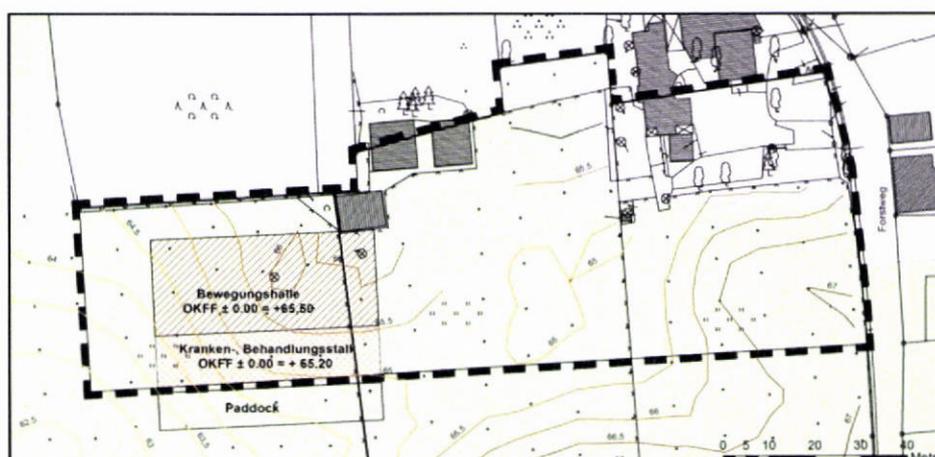


Abb. 7: Variante 4

8.5 Variante 5

Der Baukörper ist kompakt. Die Giebelseiten zeigen nach Westen und Osten. Das Gelände bewegt sich zwischen 65,11 m und 67,0 m. Die OKFF beträgt 65,6 m (KB-Stall) und 66,0 m (Bewegungshalle) (siehe Abb. 8 und Karte 5).

Landschaftsbild

Diese Variante schließt sich von allen Varianten am besten an die vorhandene Bebauung an und ragt am wenigsten in die Landschaft bzw. das LSG hinein. Die Giebelseite des Gebäudekomplexes zeigt nach Osten, zum Forstweg. Einerseits zeigt somit die kürzere Seite des Gebäudes zum Forstweg, andererseits ist die absolute Höhe der Giebelseite größer, als die der Traufseite (Vgl. Variante 3). Das Gebäude liegt im Verhältnis zum Forstweg etwa 1 m tiefer im Gelände, wodurch sich die optisch wahrnehmbare Höhe des Gebäudes verringert.

Dennoch sind von dort aus die Sichtbeziehungen zum Gebäude eher ungünstig, da die Entfernung zwischen Gebäude und Weg mit 11 m relativ gering ist. Dadurch ist die optisch wahrnehmbare Höhe des Gebäudes, im Vergleich zu Variante 3, höher. Der Eingriff in das Gelände ist hier ähnlich hoch, wie in Variante 3.

Nutzbarkeit

Die Erschließung des KB-Stalls durch einen befestigten Weg ist teilweise gegeben und müsste ausgebaut werden. Der Stall liegt im Norden. Daraus folgen eher ungünstige Licht- und Belüftungsverhältnisse im Stall.

Weitere Auswirkungen

Die geringe Entfernung zwischen KB-Stall und Nachbarschaft hat voraussichtlich eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärm und Geruch zur Folge.

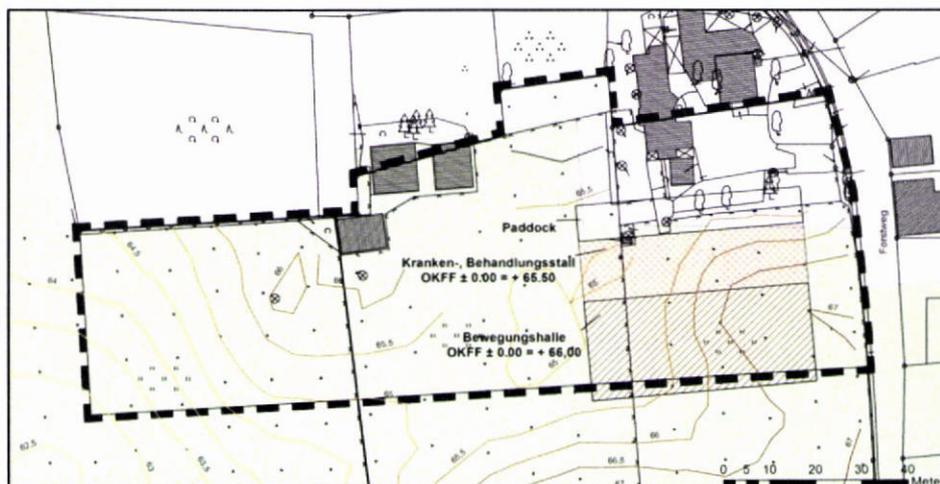


Abb. 8: Variante 5

9. Auswertung der Analyse der Gebäudevarianten

Die durchgeführte Analyse hat bereits aufgezeigt, wo die Schwerpunkte für die Beurteilung der Varianten liegen. Sie grenzen die Auswahl der Varianten ein:

Die kompakte Bebauung verringert die Eingriffsintensität und ist somit zu bevorzugen (Variante 1 entfällt). Die Sichtbeziehungen in die Landschaft, von Verkehrswegen aus, sollten so wenig wie möglich gestört werden (Variante 2 entfällt).

In Bezug auf die Nutzbarkeit sind Variante 3 und 5 durch den Anschluss an einen befestigten Weg am günstigsten (Variante 4 entfällt). Der Forstweg ist ein Bereich, der bereits anthropogene Auswirkungen hat, so dass ein Anschluss des Plangeltungsbereichs und somit der Gebäude an Hof und Weg als sinnvoll angesehen werden.

Die Varianten 3 und 5 sind in Bezug auf die Nutzung als gut geeignet zu bewerten. Sie schließen sich auch am besten an das vorhandene Siedlungsgefüge an. Dies gilt vor allem für Variante 5. Allerdings liegt in Variante 5 der KB-Stall sehr nahe an der Nachbarschaft, wodurch mit einer unmittelbaren Geruchs- und Lärmbelästigung zu rechnen ist. Im Vergleich dazu ist bei Variante 3 kaum von Lärm- oder Geruchsbelästigung auszugehen, da die Entfernung des KB-Stalls zur Nachbarschaft weitreichender ist und sich der Stall abseits hinter der Bewegungshalle befindet.

Zudem ist die optisch wahrnehmbare Höhe des Gebäudes in Variante 5 größer. Somit werden hier die Ausblicke beispielsweise von Naherholungssuchenden, die den Forstweg entlang wandern, stärker beeinträchtigt als in Variante 3. Hier nimmt sich die Gebäudegröße optisch mehr durch die Entfernung zurück.

Nach dieser Auswertung wird empfohlen Variante 3 für das weitere Verfahren in Betracht zu ziehen (siehe Abb. 9).

10. Antrag zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald

Für Variante 3 ist der Plangeltungsbereich entsprechend anzupassen und die Flächeninanspruchnahme des LSG zu minimieren. Für die Planung einer Dunglege wird ein Standort im Süden des Plangeltungsbereichs vorgeschlagen (siehe Abb. 10), etwa 50 m südlich vom geplanten Gebäude entfernt. Es sind auch andere Standorte, beispielsweise in der Nähe des geplanten Gebäudes möglich. Der genaue Standort wird im Zuge der Planaufstellung festgelegt.

Für die Dunglege ist eine Stützwand vorgesehen. Die Dunglege wird als Teil der landwirtschaftlichen Nutzung und Bestandteil der Kulturlandschaft des LSG Lenorenwald angesehen. Angesichts der oben genannten Gründe, wie Entfernung zu den Gebäuden, der Größe des Baukörpers der Dunglege und der Funktion wird deshalb vorgeschlagen die Fläche der Dunglege im LSG zu belassen.

Die Fläche zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet soll sich wegbegleitend auf die Gebäudefläche (KB-Stall und Bewegungshalle) beschränken.

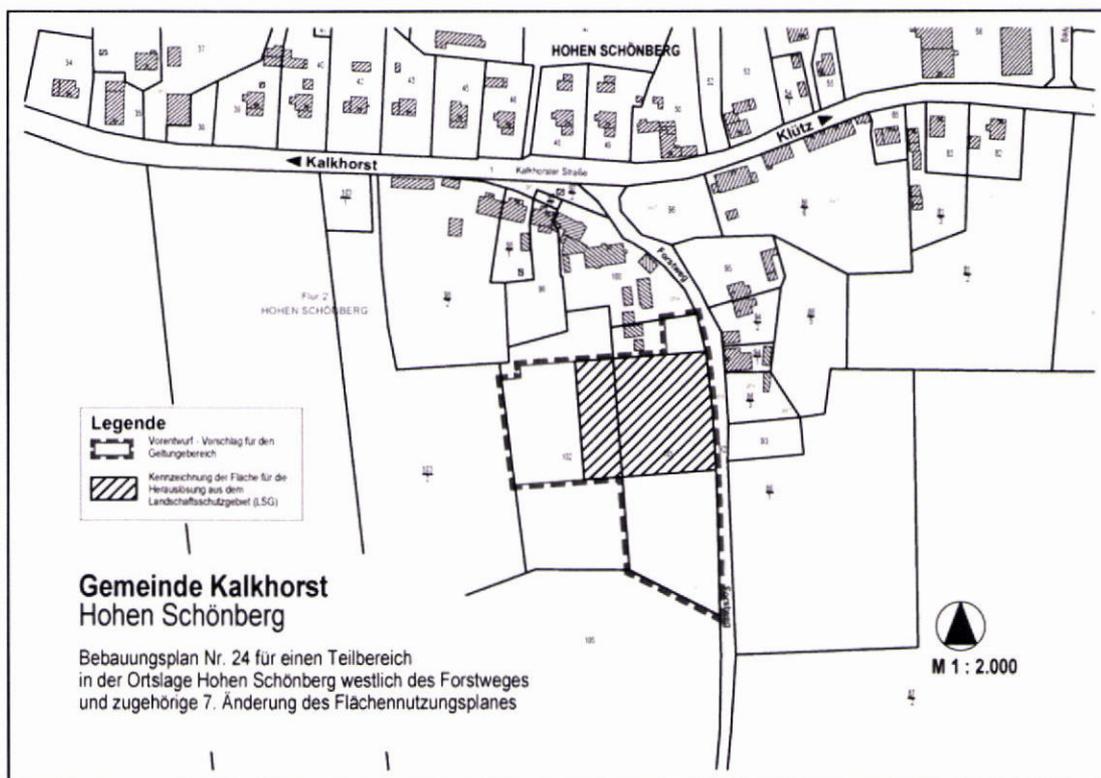


Abb. 9: Vorschlag für den Plangeltungsbereich einschließlich der Fläche zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald

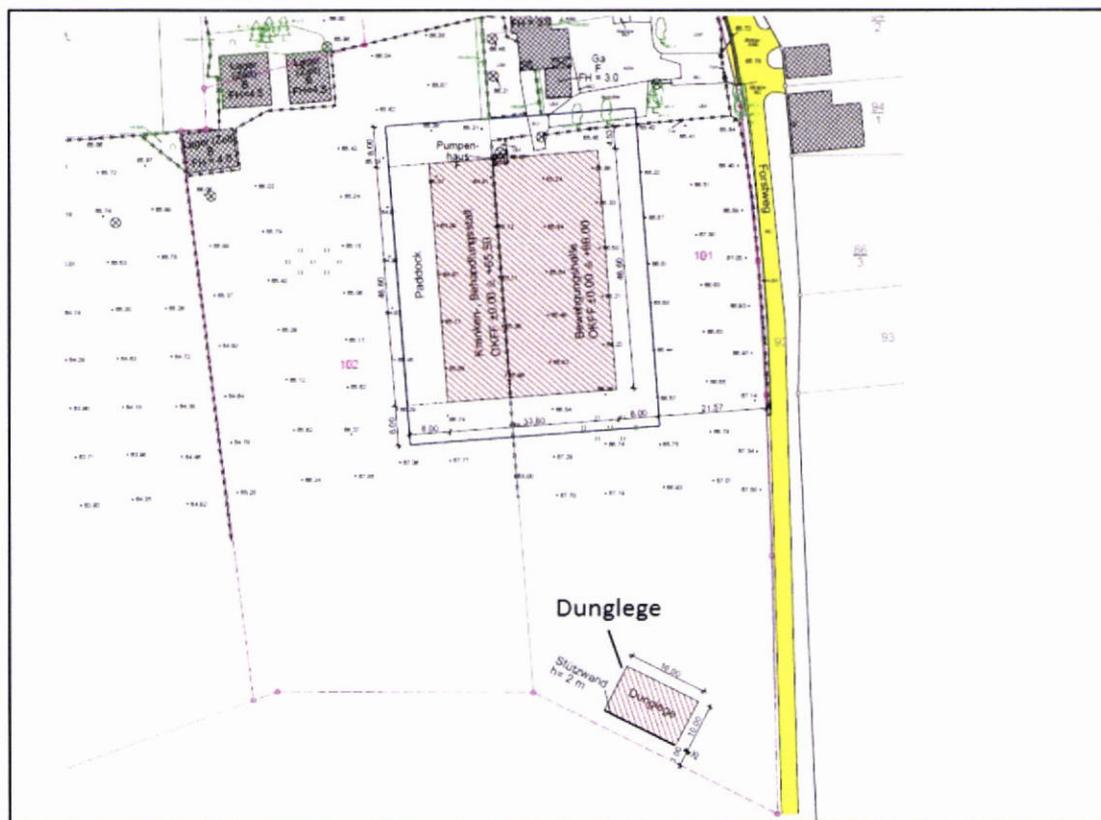


Abb. 10: Variante 3 mit der möglichen Lage der Dunglege

11. Weitere Aspekte zur Berücksichtigung des Schutzzweckes des LSG Lenorenwald

Die Untere Naturschutzbehörde stellt bei Umsetzung innerhalb des LSG weitere Anforderungen an das Vorhaben:

Sorgfältige landschaftsgerechte Eingrünung

Das Gebäude wird durch das Pflanzen von einheimischen Bäumen und/oder Sträucher eingegrünt. Ferner wäre es möglich einen Teil des Gebäudes durch Kletterpflanzen, wie Knöterich oder Blauregen zu begrünen.

Eingriffsnahe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des LSG

Dies dient dem Schutz des hochwertigen Landschaftsbildes und sollte möglichst landschaftsbildwirksam unter Rückgriff auf den Landschaftsplan Kalkhorst umgesetzt werden. Hier bietet es sich an, den Forstweg wegbegleitend zu bepflanzen. Der Forstweg liegt innerhalb des LSG und ist zudem Teil der geplanten Rad- und Wanderwege.

Diese Anforderung wird im Rahmen der Ausgleichbilanzierung und der Planung der Ausgleichsmaßnahmen mit in Betracht gezogen.

Betrachtung der zu erwartenden Lärmbelästigung

Aufgrund der Lage im LSG sowie der Nähe zu einem sogenannten "Ruhigen Gebiet" ist es wichtig, das zu erwartende Lärmaufkommen und seine voraussichtlichen Auswirkungen zu betrachten.

Bisher befinden sich auf dem Hof 16 Boxen für Pferde, die mit dem geplanten Vorhaben um acht weitere Boxen erhöht werden.

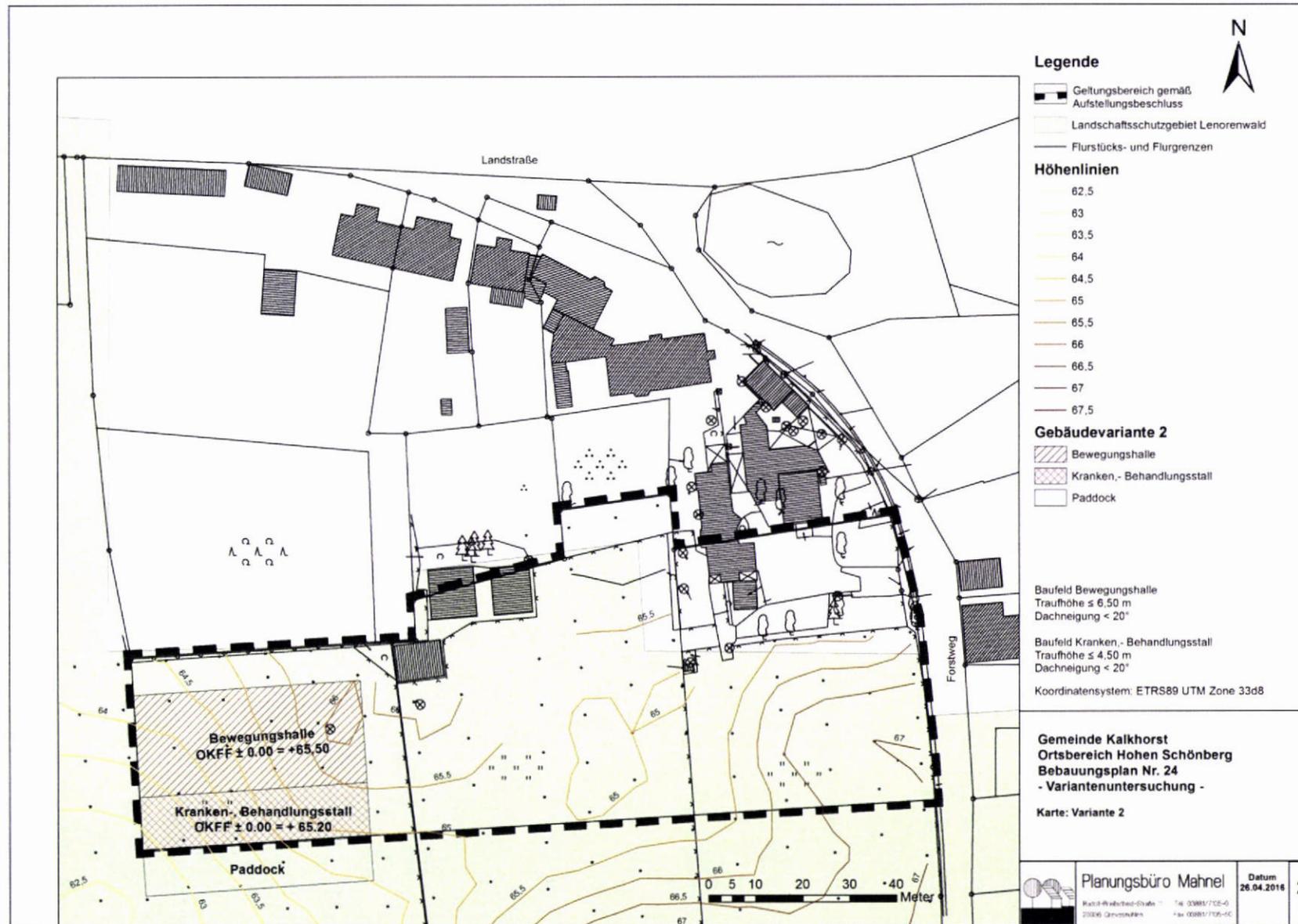
Das heißt, es ist bereits durch die Tierhaltung bedingter Lärm vorhanden. Die Anzahl der Tiere wird im Verhältnis nur geringfügig erhöht, so dass der Lärm kaum spürbar zunehmen wird.

In Bezug auf das "Ruhige Gebiet" ist der Hof relativ weit entfernt. Der durch die Tiere verursachte Schall wird durch die Entfernung verpuffen und zusätzlich durch Hügel und Wald abgeschirmt oder gedämpft.

Variantenuntersuchung – Standortalternativen für den Bebauungsplan Nr. 24 bzw. 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges



Variantenuntersuchung – Standortalternativen für den Bebauungsplan Nr. 24 bzw. 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges



Varianteuntersuchung – Standortalternativen für den Bebauungsplan Nr. 24 bzw. 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges



Variantenuntersuchung – Standortalternativen für den Bebauungsplan Nr. 24 bzw. 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges



Varianteuntersuchung – Standortalternativen für den Bebauungsplan Nr. 24 bzw. 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Schönberg westlich des Forstweges



Zusammengestellt durch:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel @ pbm-mahnel.de