

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

# SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den  
Bebauungsplan Nr. 27

„Ehemalige KiTa“

gelegen in der Ortslage Kalkhorst, an der Kreuzung „Straße der Jugend“ und „Brooker Weg“, umfassend die Flurstücke 59/8, 59/9 und 75/5 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst

**Begründung**

Satzungsbeschluss

10.06.2021

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. 27  
„Ehemalige KiTa“

Inhalt	Seite
<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	9
2.5 Flächenbilanz.....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	10
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	11
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	11
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	12
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Immissionsschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>14</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	14
6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	14
6.3 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen .....	18
6.4 Erfassung des Baumbestandes .....	20
6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	21
6.6 Planwirkungen .....	22
6.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	22
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>24</b>

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren**

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 hat am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich an der Kreuzung „Straße der Jugend“ und „Brooker Weg“ in Kalkhorst mit der Gebietsbezeichnung „Ehemalige KiTa“ beschlossen. Die Aufstellung wurde am 28.03.2020 in „Der Klützer Winkel“ bekanntgemacht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst auf der Fläche einer ehemaligen Kindertagesstätte neuen Wohnraum für altersgerechtes Wohnen und weitere Wohnformen zu errichten. Die Gemeinde Kalkhorst stellt aufgrund der Nähe zur Ostsee einen attraktiven Wohnstandort für alle Altersgruppen dar. Auf eine für die Ortslage städtebaulich vertretbare Weise soll in dem Plangebiet behutsam nachverdichtet werden. Planungsrechtlich soll dies durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet werden. Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt insbesondere Wohnraum für Bürger der Gemeinde zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 ist eine Potentialfläche des am 19.05.2020 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Kalkhorst. Darin formuliert die Gemeinde ihre Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Kalkhorst plant eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes für alle Altersgruppen. Unterstrichen wird das Vorhaben durch die überdurchschnittlich ausgebaute soziale Infrastruktur in der Gemeinde, die zusätzlich zur günstigen Lage an der Ostsee die Attraktivität der Gemeinde steigert.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher – wie oben genannt – der Nachverdichtung einer innerörtlichen Baulücke dient. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde am 24.09.2020 von der Gemeindevertretung gebilligt und lag in der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 05.12.2020 öffentlich im Bauamt des Amtes Klützer Winkel aus. Zeitgleich wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf hat sich die Gemeinde dazu entschlossen eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Entwässerungskonzept in Auftrag zu geben. Im Ergebnis der Gutachten kam es zu keinen wesentlichen inhaltlichen Änderungen der Planung, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erfordert hätten. Aufgrund eines Hinweises eines Versorgungsträgers wird der im Plangebiet befindliche Leitungsbestand

nachrichtlich übernommen und deren Betrieb gesichert. Weiterhin wurde aufgrund des Entwässerungskonzeptes die Entwässerung des Plangebietes konkretisiert. Abgesehen von einigen vorgenommenen radaktionellen Anpassungen, gab es keine wesentlichen Änderungen.

## 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 Winkels. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 mit einer Größe von ca. 0,65 ha liegt in der Ortslage Kalkhorst und betrifft ein Gebiet an der Kreuzung „Straße der Jugend“ (K 11) und „Brooker Weg“ (K 12). Er umfasst die Flurstücke 59/8, 59/9 und 75/5 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Wohnbebauung
- im Osten: durch Wohnbebauung
- im Süden: durch die „Straße der Jugend“ und
- im Westen: durch Wohnbebauung

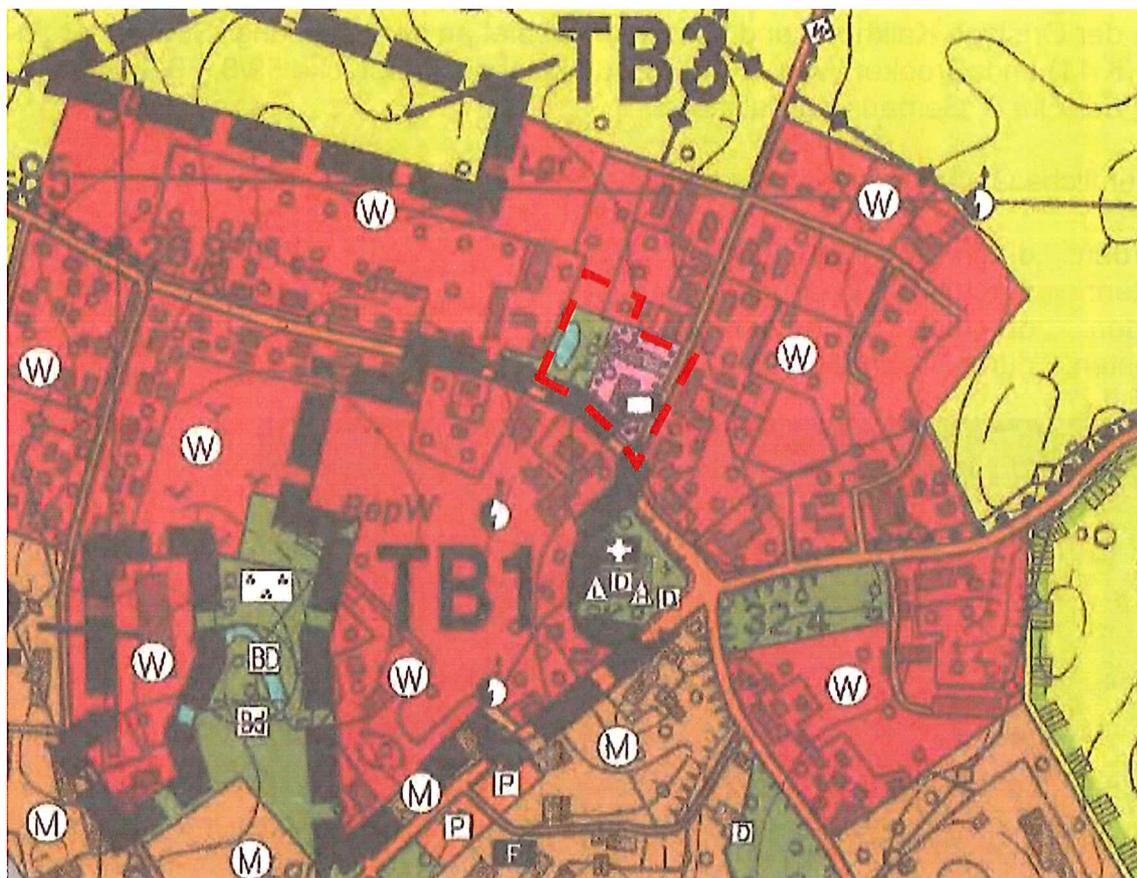


Luftbild des Plangebietes in Kalkhorst, © GeoBasis DE/M-V 2020

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

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 wird im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf, Grünfläche und Wohnbaufläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden aktuell durch eine bestehende Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB dem Innenbereich zugeordnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020, die Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Stand 28.07.2020, der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahr 2011 (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 Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.<sup>1</sup>
- Die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen wie altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bei der Standortausweisung bzw. Umgestaltung von Wohngebieten in besonderem Maße berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Kalkhorst überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 27 eine z. T. freie Fläche im planungsrechtlichen Innenbereich. Die verfolgten Ziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung ermöglichen es den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

---

<sup>1</sup> Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Kalkhorst. In dem Geltungsbereich befindet sich eine Grünfläche und ein kleines Gewässer. Dieses Gewässer stellt ein geschütztes Biotop dar. Zudem steht dort ein Gebäude, welches ehemals eine Kindertagesstätte beherbergte und nun zum Wohnen genutzt wird. Im Norden und im Westen grenzen Einfamilienhäuser an des Plangebiet. Die Verkehrswege „Brooker Weg“ und „Straße der Jugend“ verlaufen östlich und südlich des Plangebietes. An der „Straße der Jugend“ gibt es eine als Parkplatz genutzte Fläche hinter der sich eine Trafostation befindet.



Bestehende Wasserfläche, eig. Aufn.



Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte, eig. Aufn.



Blick nach Norden auf Freifläche, eig. Aufn.



Angrenzende Einfamilienhäuser und Gärten, eig. Aufn.

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst auf der Fläche einer ehemaligen Kindertagesstätte neuen Wohnraum für altersgerechtes Wohnen<sup>2</sup> zu erschließen. Damit wird auf die steigende Nachfrage nach Wohnungen in diesem Segment reagiert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung als Hausgruppe oder Einzelhäuser vor. Es wird beabsichtigt eine Hofsituation entstehen zu lassen, die sich in Richtung der bestehenden Wasserfläche öffnet. Der Hof soll als Erholungsraum durch die Bewohner genutzt werden können. Ergänzend sind im nördlichen Bereich zwei weitere Wohngebäude angedacht. Das Konzept berücksichtigt den vorhandenen Teich und bezieht die Qualitäten der vorhandenen Grünstrukturen mit ein.

### Festsetzungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell unzulässig. Die ausgeschlossenen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gehen üblicherweise mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher, welches eine Beeinträchtigung des Plangebietes darstellen würde.

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die Hauptdächer. Die Herstellung von bspw. Dachgauben ist daher zulässig.

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den allgemeinen Wohngebieten werden Grundflächenzahlen von 0,2 (WA 1) und 0,3 (WA 2) festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt mit den differenzierten Festsetzungen zur GRZ in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine dichtere Bebauung zuzulassen durch die eine Hofsituation entstehen kann. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Grundstücken vorgesehen. Daher wurde eine niedrigere GRZ festgesetzt.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen und ein einheitliches Ortsbild zu wahren, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhenlagen gilt als Bezugspunkt die Bestands-Höhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

---

<sup>2</sup> Unter altersgerechtem Wohnen wird hier eine barrierearme Wohnform mit niedrigschwelligen Unterstützungsleistungen, die das Alltagsleben im Alter erleichtern, verstanden.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

### 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wurden im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes auf den aktuellen Bestand abgestimmt. Sie sollen über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinaus eine attraktive Gestaltung der Ortslage gewährleisten.

Für die Gemeinde Kalkhorst besteht die Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung der 1. Änderung vom 17.10.2017. Diese gilt auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Folgende Abweichungen und Ergänzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 festgesetzt:

Die Festsetzungen nach § 3 Abs. 1 und 4 sowie § 4 Abs. 6 der Satzung zur Ortsgestaltung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- § 3 Abs. 1: *„Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.“*
- § 3 Abs. 4: *„Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.“*
- § 4 Abs. 6: *„Der Dachstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.“*

In Abweichung von § 4 Abs. 4 der Satzung zur Ortsgestaltung sind als Dacheindeckungen nur nicht glänzende, einfarbige rote Ziegel zulässig. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Der Dachüberstand darf eine Länge von 0,50 m zzgl. Regenabflusssrinne nicht überschreiten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist eine Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

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

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Ort Kalkhorst ist über die „Friedensstraße“ (L 01) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der „Brooker Weg“, über deren Kreuzung mit der „Straße der Jugend“ das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird, bindet an die „Friedensstraße“ an.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden die vorhandenen Verkehrsflächen herangezogen. Zudem werden die Baugebiete über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger erschlossen. Ausreichend Stellplätze sind auf den Grundstücken bereitzustellen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

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

Im Einmündungsbereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Belastenden Fläche werden von Bebauung freizuhaltende Flächen in Form von Sichtdreiecken festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m. Dies dient dem Sicherstellen von Sichtbeziehungen und damit der Verkehrssicherheit.

Sollten Bäume entlang der Kreisstraßen neu gepflanzt bzw. vorhandener Baumbestand entlang der Kreisstraßen erhalten werden, so ist aus Verkehrssicherheitsgründen eine Lichtraumhöhe von 4,50 m (Lichtraumprofil an Straßen) zu gewährleisten.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 beträgt ca. 0,65 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	4 140
Grün- und Wasserflächen	1 740
Verkehrsflächen, Parkplatz	600
Fläche für Versorgungsanlagen	20
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>6 500</b>

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im

beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche (GRZ) i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 (WA 1) bzw. 0,3 (WA 2) ergeben sich 1 140 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen entlang der angrenzenden Kreisstraßen K 11 und K 12 und ist teilweise bereits vorhanden.

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.

#### **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 (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließler 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 das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung steht ein Vertragshydrant mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h-96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung, der sich direkt angrenzend an das Plangebiet an der „Straße der Jugend“ befindet. Zudem gibt es nordöstlich des Plangebietes einen weiteren Hydranten mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h-96 m<sup>3</sup>/h, der in den Vertrag aufgenommen werden soll. Der im Westen des Plangebietes befindliche Teich kann zusätzlich zur Löschwasserversorgung herangezogen werden. Der Teich ist im Eigentum der Gemeinde und stellt ein Löschwasserreservoir von über 48 m<sup>3</sup> dar. Insgesamt kann daher der Löschwasserbedarf für den Grundschatz sichergestellt werden.

### **3.2 Schutz- 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 kann an den Leitungsbestand angebaut werden.

Die Gemeinde Kalkhorst hat zur Gewährleistung einer gesicherten Entwässerung ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Möller (Grevesmühlen, Mai 2021) erstellen lassen. Im Folgenden werden die Ergebnisse dargestellt:

In dem Entwässerungskonzept wird aufgrund der Erfahrungen aus Bauvorhaben in direkter Nähe davon ausgegangen, dass keine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Es wird daher die Niederschlagswasserableitung in das im Plangebiet bestehende Gewässer empfohlen. Ausgehend von den Berechnungen zum anfallenden Niederschlagswasser ist eine ungedrosselte Ableitung möglich. Der vorhandene Überlauf des Gewässers in den Regenwasserkanal in der Straße der Jugend wird nicht erhöht. Bei einem 10-jährigen Bemessungsregen erhöht sich der Wasserstand im Gewässer um ca. 19 cm.

Die Gemeinde setzt fest, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zentral zu sammeln und in das im Plangebiet befindliche Gewässer einzuleiten ist. Wird durch ein Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit auf einem Grundstück nachgewiesen, ist auch eine dezentrale Versickerung möglich.

### **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 Erschließungsstraßen 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. Der private Erschließungsweg im Plangebiet sollen nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit werden die Abfallbehälter am Tag der Abholung von den Bewohnern zu dem Sammelplatz am „Brooker Weg“ gebracht. Dieser Sammelplatz wird im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Abfall“ ohne die Festsetzung einer Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

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).

Das Gewässer in dem Plangebiet ist über die ganze Zeit seit 1953 nachvollziehbar, jedoch sind Veränderungen der Uferlinie zu beobachten, die es mal größer, mal kleiner erscheinen lassen. Dies deutet auf Aufschüttungen und Abgrabungen (Entschlammungen) hin. Teiche und ihre Uferzonen wurden in der Vergangenheit häufig zur Entsorgung von Abfällen und verunreinigten Böden genutzt. Es ist mit gestörten Bodenverhältnissen zu rechnen. Das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen in diesem Bereich ist möglich, vor allem durch bodenfremde, stückige Stoffe wie Bauschutt. Dies sollte im Vorfeld von Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden. Bodenfremde Stoffe sind zu erwarten, bei Antreffen sind sie zu entfernen.

Der Bereich nördlich des Gewässers wurde augenscheinlich durchgehend gartenbaulich genutzt. Schädliche Bodenveränderungen sind hier unwahrscheinlich. Der noch naturnah aufgebaute Boden ist vor schädlichen Veränderungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind um das Bauwerk herum Verdichtungen von Böden und Vermischungen von Bodenschichten zu vermeiden um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Das Baufeld sollte so eng wie möglich bemessen und durch eine bauzeitliche Abzäunung gesichert werden.

Der Bereich östlich des Gewässers enthält das Bestandsgebäude. In dem Bereich standen früher weitere Gebäude. Das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen in diesem Bereich ist wahrscheinlich, vor allem durch bodenfremde, stückige Stoffe wie Bauschutt (Fundamentreste). Dies sollte im Vorfeld von Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden. Bodenfremde Stoffe sind zu erwarten, bei Antreffen sind sie zu entfernen. Böden, die entsorgt werden sollen, sind zuvor gemäß dem LAGA-Merkblatt 20 zu deklarieren, um den Entsorgungsweg bestimmen zu können.

Bei der Planung und Ausschreibung der Erschließungsarbeiten sollte ein Verantwortlicher und Weisungsbefugter für den Bodenschutz benannt werden, der mit der

unteren Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept abstimmt. Die in M-V durch Erlass vom 5. Januar 2016 eingeführte Schrift „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis, BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013“ ist dabei zu beachten. Insbesondere sind während der Bauarbeiten um das Bauwerk herum Verdichtungen von Böden und Vermischungen von Bodenschichten zu vermeiden um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Baufelder sollten so eng wie möglich bemessen und durch eine bauzeitliche Abzäunung gesichert werden.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 22 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kalkhorst. Die Gemeinde trägt die Planungs- und Erschließungskosten. Durch den Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt die Gemeinde die entstandenen Kosten zu refinanzieren.

#### **5. Immissionsschutz**

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

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen „Brooker Weg“ (K 12) und „Straße der Jugend“ (K 11) verbinden zwar einige Ortslagen in der Gemeinde, weisen ansonsten jedoch keine überörtliche Funktion auf. Von einer unzulässigen Beeinträchtigung des Plangebietes durch Verkehrsimmissionen wird nicht ausgegangen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 27 handelt es sich um allgemeine Wohngebiete, in denen u. a. Wohngebäude für das altersgerechte Wohnen errichtet werden sollen. Diese Personengruppe weist eine vergleichsweise geringere Pkw-Nutzung auf, da beispielsweise kein Pendelverkehr zum Arbeitsplatz stattfindet. Daher ist von keiner signifikanten Steigerung des Pkw-Aufkommens und des nutzungsbedingten Lärmpegels auszugehen. Somit stellt die Planung keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, durch den, aufgrund der Betriebsart eines Bauunternehmens, unzulässige Immissionen auf die allgemeinen Wohngebiete einwirken könnten. Die Gemeinde Kalkhorst hat daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um mögliche Beeinträchtigungen zu prüfen.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Die Beurteilungspegel für die Semrau Bau GmbH & Co. KG liegen im Norden des allgemeinen Wohngebietes WA 1 bei 53 dB(A) im Erdgeschoss und bei 54 dB(A) im 1.OG. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um 1 dB unterschritten. Weiterhin ist festzustellen, dass der Wert von 55 dB(A) bereits auf dem

Betriebsgelände erreicht wird. An der bestehenden Wohnbebauung berechnen sich Beurteilungspegel von maximal 53 dB(A).

Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten ist eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten. Durch die spezifischen Eigenschaften der am Standort betriebenen Maschinen und Aggregate gibt es keine objektiven Anhaltspunkte, dass bei den Leistungsparametern immissionsrelevante tonale tieffrequente Geräuschemissionen auftreten können. Durch Semrau Bau GmbH & Co. KG werden pro Tag 10 LKW-Fahrten und maximal 30 PKW-Fahrten erzeugt. Der Verkehr findet ausschließlich im Tageszeitraum statt. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen ausschließlich am Tage ist festzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum für den Betrieb eingehalten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe werden durch die Betriebsabläufe auf dem Betriebshof der Baufirma Semrau Bau GmbH & Co. KG unterschritten. Durch das geplante allgemeine Wohngebiet WA 1 werden keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gestellt, die zu Einschränkungen auf dem Betriebshof führen. Es werden keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen.

## **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. 27, mit rund 1.140 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.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen. Somit wird auf einem etwa 6.500 m<sup>2</sup> großen Areal Baurecht für eine Wohnbebauung vorbereitet. Daneben werden 1.740 m<sup>2</sup> als Grünflächen festgesetzt.

### **6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Kalkhorst werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) für die Region Westmecklenburg für das Plangebiet selbst keine bzw. kaum spezifische

Aussage formuliert. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich in der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland und ist der Großlandschaft 10 Nordwestliches Hügelland sowie der Landschaftseinheit 101 Klützer Winkel zuzuordnen (Karte 1)
- Südöstlich der Ortslage Kalkhorst ist ein Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG verzeichnet. (Karte II: Biotopverbundplanung)
- Dieser südöstliche Bereich ist als Wald (8.3) Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit (Karte III: Schwerpunktberieche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt.
- Nordwestlich der Ortslage Kalkhorst sind Bereiche mit sehr hoher Funktionsbewertung (in Bezug auf Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur) und südöstlich mit hoher Funktionsbewertung dargestellt. (Karte IV: Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung)

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen. Das Plangebiet ist Bestandteil des bestehenden Siedlungsraumes. Naturschutzfachlich bedeutenden Bereiche befinden sich in ausreichender Entfernung.

#### Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umfeld der Ortslage Kalkhorst:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 2032-302) Lenorenwald (Entfernung zum Plangebiet ca. 1500 m)
- Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald (Entfernung zum Plangebiet ca. 400 m)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete, der Lage des Plangebietes im besiedelten Raum wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Teich vorhanden, der in der LINFOS-Datenbank als geschütztes Biotop verzeichnet ist:

- Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (NWM04861)
- Kartierungsjahr: 1996
- Fläche in Hektar: 0,0494

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit den möglichen Beeinträchtigungen des Kleingewässers im Rahmen des Bebauungsplanes auseinandergesetzt. Zum einen handelt es sich um mögliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Wohnnutzung in der Nähe des Gewässers und zum anderen um Veränderungen durch eine Einleitung von unbelastetem Regenwasser in den Teich. Diese Punkte werden nachfolgend betrachtet und bewertet.

### *Wohnbebauung*

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit bebaut. Angrenzend an das Gewässer befanden sich die Spiel- und Gartenbereiche einer Kindertagesstätte. Das Umfeld des Gewässers wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Es verbleibt ein Abstand von mindestens 15 m zwischen den Baugrenzen und dem Gewässer. Auch bei der Kartierung des geschützten Biotopes im Jahre 1996 befand es sich bereits innerhalb des bebauten Siedlungsraumes. Mit der geringfügigen Verdichtung der Bebauung, wie sie mit dem hier behandelten Bebauungsplan Nr. 27 angestrebt wird, kann keine grundsätzliche Veränderung des charakteristischen Zustandes gesehen werden.

Nachfolgend sind die baulichen und freiräumlichen Strukturen der vergangenen Jahrzehnte in Luftbildern dargestellt.



Plangebiet (Luftbild 2005) Kindertagesstätte mit Außenspielbereich, © GeoBasis DE/M-V 2020



Plangebiet (Luftbild 2012) nach Auflösung der Kindertagesstätte teilweiser Abriss der Bestandsgebäude, © GeoBasis DE/M-V 2020

Direkte Eingriffe in das Gewässer oder der Ufervegetation erfolgen nicht. Somit können Zerstörung und Beschädigungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und langjährigen baulichen Nutzung des Plangebietes und des direkten Umfeldes werden, aus Sicht des Planverfassers, mit der Umsetzung der Planungsziele keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen, die zu den im § 20 Abs. 1 beschriebenen Tatbeständen führen.

### *Entwässerung*

Im Zusammenhang mit dem hier behandelten Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Möller (Grevesmühlen, Mai 2021) erarbeitet. Im Rahmen des Konzeptes wird erläutert, dass keine Baugrunduntersuchungen für das Plangebiet selbst vorliegen, jedoch durch Erfahrungen aus Bauvorhaben im direkten Umfeld bekannt ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Als Gründe hierfür werden der hohe Grundwasserspiegel und die anstehenden bindigen Böden benannt. Die Schlussfolgerung des Ingenieurbüros ist, dass das gesammelte Niederschlagswasser zu fassen und in eine geeignete Vorflut abzuleiten ist.

Aus Sicht der technischen Erschließung durch das Ingenieurbüro Möller wird als Ergebnis der Betrachtung der Einzugsgebiete, der anfallenden Niederschlagsmassen und der vorhandenen Einleitstellen, eine ungedrosselte Regenwasserableitung in den vorhandenen Teich empfohlen. Es wird weiter ausgeführt, dass der Teich einen Überlauf in den Regenwasserkanal in der Straße der Jugend besitzt und der Ablauf zur Vorflut sich nicht erhöht.

Auch erhöhte Abflüsse bei außergewöhnlichen Regenereignissen werden abgeführt und verursachen laut Entwässerungskonzept keinen Rückstau im Kanalsystem. Bei

dem 10-jährigen Bemessungsregen erhöht sich der Wasserstand im Teich um ca. 19 cm.

Für die Nutzung des Teiches als Einleitgewässer für unbelastetes Regenwasser sind keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen am Teich notwendig. Eine Einleitstelle ist bereits vorhanden. Zerstörungen oder Beschädigungen des Teiches erfolgen somit nicht. Veränderungen des charakteristischen Zustandes werden durch den Planverfassers auch nicht ersichtlich. Lediglich bei dem 10-jährigen Bemessungsregen wird eine Erhöhung des Wasserstandes prognostiziert. In den Uferbereichen des Teiches sind Gehölze wie Weiden im Bestand, die bereits aktuell unter starken Wassereinfluss gedeihen und an diese Bedingungen angepasst sind. In den übrigen Bereichen sind Rasenflächen vorhanden, die ebenfalls kurzzeitig einer Überflutung standhalten. Aufgrund der prognostizierten geringen Veränderungen des Wasserspiegels sowie der bestehenden Vegetation im Uferbereich lassen sich Beeinträchtigungen gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG ausschließen.

Somit entfällt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V.

### **6.3 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen**

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch weitere Wohnbebauung (OER). Es handelt sich größtenteils um Einfamilienhäuser. Das Plangebiet grenzt in nordöstliche an den Brooker Weg und südwestliche Richtung an die Straße der Jugend (OVL). Entlang des Brooker Weges sind teilweise Heckenstrukturen vorhanden. (PHZ) und entlang der Straße der Jugend befinden sich vier ältere Kirschbäume (PWX). Ebenso befinden sind dort Stellplatzflächen vorhanden (OVP).

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gartenbereiche, die durch ältere Obstgehölze sowie Rasenflächen geprägt sind. Die Gartenflächen werden des Weiteren zur Kleinviehhaltung (Hühner) genutzt. Aufgrund dieser Beschreibung werden diese Gärten als Nutzgärten kartiert (PGN).

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude (Teil der ehemaligen Kindertagesstätte) (OER). Dem Wohngebäude zugeordnet befinden sich kleinere Zier- und Nutzgartenbereiche (PGN/PGZ), die durch Hecken voneinander getrennt sind.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Teich, der in den Umweltkarten Mecklenburg-Vorpommern als geschützte Kleingewässer (SEV) gemäß § 20 NatSchAG M-V verzeichnet ist. Das westliche Ufer ist mit Weiden (PWX) bestanden und das östliche Ufer grenzt an eine Rasenfläche (PER). Südlich des Teiches befindet sich eine Trafostation (OSS).

Zwischen der Gebäuderückseite und dem Kleingewässer befindet sich eine Zierrasenfläche (PER). Dort ist ebenso ein Solitärgehölz in Form einer fünf-stämmigen Weide vorhanden (BBA).

Tabelle: Zusammenfassung der Biotop- und Nutzungstypen

	Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp M- V	Wert-stufe	Kompensati-onserfordernis
<b>BBA</b>	2.7.1	Älterer Einzelbaum	*	
<b>SEV</b>	5.4.5	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	3	6
<b>PER</b>	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	1
<b>PWX</b>	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1
<b>PHZ</b>	13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1
<b>PGN</b>	13.8.3	Nutzgarten	0	0,7
<b>PGZ</b>	13.8.4	Ziergarten	0	0,7
<b>OER</b>	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbiet	0	0,3
<b>OVL</b>	14.7.5	Straße	0	0
<b>OVP</b>	14.7.8	Parkplatz	0	0
<b>OSS</b>	14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0-

\* Bewertung erfolgt nach Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern.



Solitärbaum – fünf-stämmige Weide, eig. Aufn.



Kleingewässer – geschützt gemäß § 20 NatSchAG M-V, eig. Aufn.



Nutzgärten im nordwestlichen Plangebiet, eig. Aufn.



Wohngebäude (ehemalige Kindertagesstätte) im Südosten des Plangebietes, eig. Aufn.



Kirschbäume entlang der Straße der Jugend, eig. Aufn.



Stellplätze entlang der Straße der Jugend, eig. Aufn.



Hecke entlang Brooker Weg, eig. Aufn.



Siedlungsgehölze entlang Brooker Weg, eig. Aufn.



Gartenparzellierung, eig. Aufn.



Zier-/Nutzgarten angrenzend an Wohngebäude, eig. Aufn.

#### 6.4 Erfassung des Baumbestandes

Der aktuelle Baumbestand im zeichnet sich im Wesentlichen durch Obstgehölze und Ziergehölze bzw. Bäume mit geringem Stammumfang aus, die keinen Schutzstatus gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V).

Bei der fünf-stämmig Weide weisen die Stämme jeweils einen Stammumfang von 170 bis 175 cm aufweisen und besitzt daher gemäß seiner Größe. Dieser Baum wird zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine gesetzlich geschützten Gehölze gefällt. Ein Ausnahmeantrag entfällt.

## 6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den hier behandelten Bebauungsplan Nr. 27 wurde für die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Untersuchungen erfolgen auf der Grundlage einer Potentialanalyse. Es wurden die möglichen Auswirkungen der möglichen Bebauung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden zu schaffenden Grünflächen in Form von Hausgärten und einer kleinen Parkanlage betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

- Die Solitärweide innerhalb des Plangebietes stellt ein potentielles Habitat für die Artengruppe Fledermäuse dar. Ebenso kann der Kleingewässerbereich als Teil eines Jagdrevieres betrachtet werden. Diese Biotopstrukturen bleiben mit der Umsetzung der Planungsziele erhalten. Es wird keine wesentliche Änderung der anthropogenen Störwirkungen prognostiziert. Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.
- In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentielles Vorkommen von Gebüsch- und Bodenbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Somit ergibt sich eine potentielle Betroffenheit der Artengruppe Amphibien. Aufgrund der Ausprägung des Gewässers sowie der bestehenden Störwirkungen wird jedoch das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.
- Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

## 6.6 Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus Wohnnutzung mit Gartenbereichen beschreiben. Des Weiteren befindet sich ein Kleingewässer innerhalb des Plangebietes. Prägend ist eine fünf-stämmige Weide zwischen Wohngebäude und Kleingewässer. Straßenbegleitend sind teilweise Heckenstrukturen bzw. Einzelbäume vorhanden.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt eine Neuordnung der städtebaulichen Situation. Es erfolgt eine Nachverdichtung der Bebauung. Ein Teil der Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte wurde abgerissen.

Ebenso werden mit der Überplanung die grünordnerischen Verhältnisse neu strukturiert. Die markante Weide wird zum Erhalt festgesetzt. Grünflächen werden zwischen Kleingewässer und Baugrenzen geschaffen bzw. erhalten. Des Weiteren entstehen neue Hausgärten im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Diese dienen der Aufwertung des Wohnumfeldes. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Empfehlung ausgesprochen die älteren Kirschbäume entlang der Straße der Jugend zu erhalten.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen 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 Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würden Ruderalisierungsprozesse einsetzen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen und Festsetzung von Grünflächen berücksichtigt.

## 6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die Grünstrukturen nicht vollständig sinnvoll erhalten. Unter Hinzunahme von geeigneten Maßnahmen soll neben der Eingriffsminimierung auch das Ortsbild positiv beeinflusst und aufgewertet werden. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotoptypen kann somit gleichzeitig kompensiert werden.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen werden die Grünflächen strukturiert. Ein markanter Einzelbaum charakterisiert den Parkbereich. Die Bäume entlang der Verkehrsachsen gliedern den Straßenraum.

Übernahme für den Textteil B:

- Der zum Erhalt festgesetzte Baum innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen,

fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Bei Beschädigung oder Abgängigkeit ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

- Die festgesetzte private Grünfläche „Park“ ist parkartig zu gestalten. In der Grünfläche „Park“ ist die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen mit einer max. Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Der Wurzelschutzbereich des Bestandsbaumes ist zu beachten.
- Entlang der Straße der Jugend sind drei der Bestandsbäume zu erhalten oder drei standortgerechte, einheimische Laubgehölze (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm) oder Obstbäume (Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine geringfügige Verschiebung der Standorte bedarfsgerecht möglich.
- Vorhandene Gebäude und Altanlagen Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 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.

#### Hinweise:

- Das innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ befindliche gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer ist dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotopes in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.
- Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

## 7. Sonstiges

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, 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 Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Für die innere Erschließung ist zu beachten, dass einige Gebäude mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden können. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind derart zu kennzeichnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Kalkhorst, den 09.08.2021



  
Der Bürgermeister



