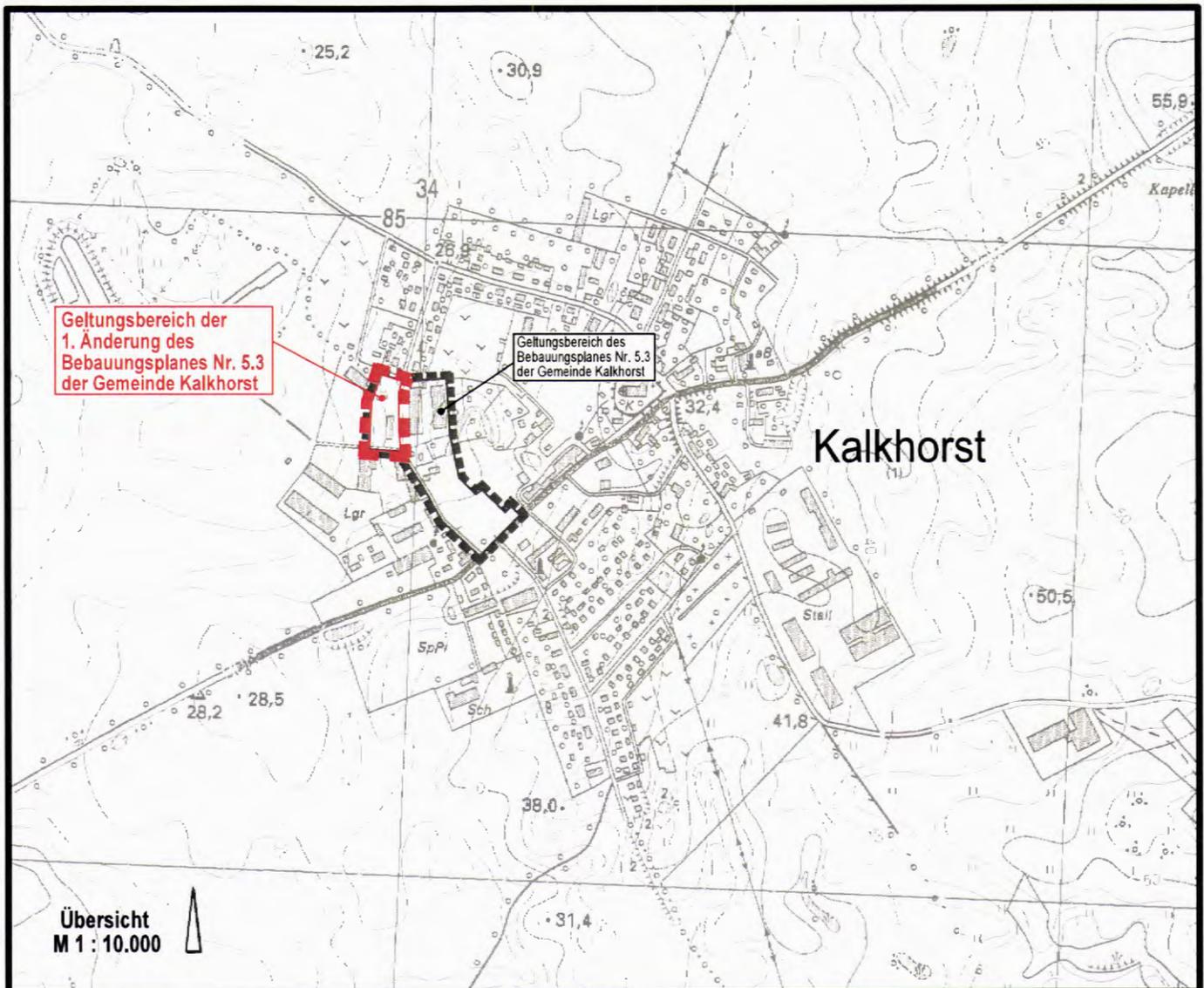


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5.3 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH "ORTSMITTE", BEREICH AN DER NEUEN REIHE IN KALKHORST IM VERFAHREN NACH §13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breltscheld-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Oktober 2016

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich "Ortsmitte", Bereich an der Neuen Reihe in Kalkhorst
im Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
1.1	Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	3
1.2	Städtebauliches Konzept	3
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4	Rechtsgrundlagen	4
3.	Planungsanlass	5
4.	Gründe für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes	6
5.	Verfahrensdurchführung	6
6.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
6.1	Landesraumentwicklungsprogramm	11
6.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
6.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	17
6.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	17
6.5	Flächennutzungsplan	17
6.6	Landschaftsplan	17
6.7	Schutzgebiete	17
7.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	18
7.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
7.2	Naturräumlicher Bestand	18
8.	Planungsziele	18
9.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	19
9.1	Art der baulichen Nutzung	19
9.2	Maß der baulichen Nutzung	19

9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
9.4	Größe der Baugrundstücke	20
9.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
9.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
9.7	Verkehrsflächen	21
9.8	Grünflächen	22
9.9	Schallschutzanforderungen	23
9.10	Höhenlage	23
9.11	Flächennutzungen	24
10.	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
11.	Immissions- und Klimaschutz	24
11.1	Immissionsschutz	24
11.2	Klimaschutz	24
12.	Verkehrliche Erschließung	25
13.	Ver- und Entsorgung	25
14.	Flächenbilanz	26
15.	Realisierung des Bebauungsplanes	26
16.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	27
17.	Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen	37
17.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	37
17.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	37
17.3	Munitionsfunde	37
17.4	Bodenschutz	38
17.5	Hinweise des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	38
17.6	Regelung des ausreichenden Schallschutzes	38
17.7	Hinweise zu Leitungsverläufen	39
17.8	Bundeswehr	39
17.9	Artenschutzrechtliche Belange	39
17.10	Hinweis zur Bepflanzung der Grünflächen	39
17.11	Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen	40
TEIL 2	Ausfertigung	41
1.	Billigung der Begründung	41
2.	Arbeitsvermerke	41

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst

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

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

Neben Kalkhorst gehören die Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen, Borkenhagen, Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen zur Gemeinde.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha. In der Gemeinde leben 1.741 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015, Quelle: Statistisches Landesamt MV).

1.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die Fortführung ihrer positiven baulichen Entwicklung im Hauptort Kalkhorst. Zur Sicherung der Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung hat die Gemeinde für den Ortskern von Kalkhorst bereits die Bauleitpläne Nr. 5.1, Nr. 5.2, Nr. 5.3 sowie für das Projekt „Minimare“ aufgestellt. Die Wohnfunktion im Hauptort der Gemeinde soll durch die Bauleitplanung der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet, abgesichert und gestärkt werden. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind maßgeblich durch die Vorbereitung des Projektes „Minimare“ vorgesehen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 haben sich unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Ansiedlungen im Teilbereich 1 des MI-Gebietes östlich der neuen Reihe neue Zielsetzungen ergeben. Die Gemeinde hatte ursprünglich in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.3 westlich der neuen Reihe eingeschränkte Gewerbegebiete vorgesehen. Nunmehr geht die Absicht dahin, die Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes festzusetzen. Die Gemeinde sieht dies unter Berücksichtigung der östlich der Neuen Reihe maßgeblich innerhalb des Mischgebietes vorbereiteten Wohnnutzung mit ihrem heutigen Kenntnisstand als besser geeignet an. Eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit kann auch weiterhin gegeben werden, da sich im Bereich nördlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 Wohnnutzungen befinden und südlich des Geltungsbereiches gewerbliche Nutzungen.

Aus Sicht der Gemeinde ändern sich dadurch die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes nicht. Innerhalb des Mischgebietes des Teilbereiches 3 sind sowohl Wohn- als auch nicht störende gewerbliche Nutzung zulässig; aus Sicht der Gemeinde könnte unter Berücksichtigung der gesamten Durchmischung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5.3 auch nur eine der beiden genannten Nutzungen,

entweder das Wohnen oder die nicht störende gewerbliche Nutzung realisiert werden. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes insgesamt ist zu wahren.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 in Kalkhorst befindet sich westlich der Straße "Neue Reihe" und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Gebäude der Neuen Reihe 21/23, die dem Wohnen dienen und den Betrieb der Tischlerei,
- im Osten: durch die Straße Neue Reihe,
- im Süden: durch gewerbliche Nutzungen, wie den Kfz-Betrieb,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.3 festgesetzte Fläche für das eingeschränkte Gewerbegebiet und die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen die Daten des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst:

- Vermessung (Lage- und Höhenplan), erstellt durch das Vermessungsbüro Dubbert mit Höhenbezug HN (2005),
- ALK (Daten des Zweckverbandes Grevesmühlen vom Mai 2011).

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

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

Von der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen hat die Gemeinde während des Aufstellungsverfahrens abgesehen. Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst wurde nachrichtlich übernommen und ist im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 anzuwenden.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung gemäß § 2a BauGB, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.

September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Planungsanlass

Die Planungsziele der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 haben sich gegenüber dem Zeitraum der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst geändert. Ausführliche Darlegungen finden sich unter dem Gliederungspunkt 1.2 Städtebauliches Konzept.

Um die Zielsetzungen, auch westlich der Neuen Reihe ein Mischgebiet festzusetzen umsetzen zu können, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 erforderlich. Zielsetzung der Gemeinde ist es, für die Fläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 das Nebeneinander von Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Die Gemeinde geht auch davon aus, dass unter Berücksichtigung des Mischgebietes, das dann durch 3 Teilbereiche gebildet wird, auch entweder nur die Wohnnutzung oder nur die nicht störende gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich entwickelt werden kann. Eine gewerbliche Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes ist das Ziel der Gemeinde. Dies ergibt sich auch aus den Vermarktungsgesprächen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Neuen Reihe. Interessenten innerhalb des Teilbereiches 1 des Mischgebietes des Bebauungsplanes Nr. 5.3 haben bekundet, dass sie den Grad des Störungsgrades für Betriebe innerhalb eines GEe-Gebietes nicht abschätzen können. Da die Gemeinde das Ziel verfolgt, mischgebietsverträgliche Betriebe anzusiedeln, wird die Planänderung erforderlich.

4. Gründe für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Das Planungsziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Festsetzung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung der Teilbereiche MI1 und MI2 des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.3. Hier sind die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung entsprechend vorgesehen und beabsichtigt. Eine Gliederung der zulässigen Nutzungen für das geplante Mischgebiet in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Weiterhin besteht das Planungsziel in der Festsetzung einer Grünfläche sowie in der Festsetzung zugunsten des ruhenden Verkehrs als Parkplatz.

Die Baugebietsfläche ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 5.3 als eingeschränktes Gewerbegebiet beplant.
Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

5. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Kalkhorst hatte bereits Ende der 1990er Jahre den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

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

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

Die Gemeinde führt das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 nach § 13a BauGB durch. Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da er für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung diente. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden ehemals teilweise, im Osten, durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Diese wurden zurückgebaut. Die Flächen wurden bereits zur arrondierenden Bebauung innerhalb des Ortszentrums von Kalkhorst planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 5.3 vorbereitet. Nördlich des Plangebietes befinden sich die vorhandene Bebauung an der Neuen Reihe, die dem Wohnen dient sowie der Betrieb der Tischlerei. Südlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen, wie der Kfz-Betrieb. Östlich befinden sich die im B-Plan Nr. 5.3 festgesetzten Mischgebietsflächen, die bereits z.T. bebaut sind. Weiterhin befindet sich östlich im Ortszentrum der Miniaturpark "Minimare".

Die Bebauungspläne für die Ortsmitte von Kalkhorst Nr. 5.1, 5.2 und 5.3 sind bereits rechtskräftig. Diese stehen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang.

Die Flächen der Bebauungspläne waren ursprünglich zum Teil großflächig mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallanlagen und Lagerhallen bebaut. Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dieser Bebauungspläne wurden zusammen betrachtet (Zusammenstellung siehe nachfolgende Tabelle) und umfassen in der Summe weniger als 20.000 m².

Bei der Betrachtung der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB müsste der Bebauungsplan Nr. 5.1 jedoch nicht berücksichtigt werden, da dieser nicht im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 (Stand: Aufstellungsbeschluss) befinden sich südlich der Friedensstraße, südlich der o.g. Bebauungspläne und sind zum Teil mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Die Friedensstraße stellt als Landesstraße eine starke Zäsur zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 und Nr. 14 dar. Lage und Art der Bebauung lassen generell keinen Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen Nr. 5.1 - Nr. 5.3 und dem Bebauungsplan Nr. 14 erkennen.

Eine Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 14 in die Betrachtungen zum Nachweis der Grundflächen erfolgt somit nicht, da der Bebauungsplan Nr. 14 nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan steht.

1	2	3	4
Flächennutzung	Flächengröße Baugebiet	festgesetzte maximale GRZ*	Grundfläche (Sp 2xSp 3) in m ²
B 5.1 Wohnbauflächen (kein Verfahren nach §13 a BauGB) (Rechtskraft seit Feb. 2008)	6.650,0 m²		1.063
WA1-Gebiet	1.506	0,2	301
WA2-Gebiet	1.940	0,25	388
WA3-Gebiet	1.718	0,3	151
WA4-Gebiet	1.486	0,15	223
B 5.2 Wohnbauflächen (aufgestellt im Verfahren nach §13 a BauGB) Rechtskraft seit Apr. 2015)	14.281,4 m²		4.284
WA1-Gebiet	6.423,3 m ²	0,3	1.927
WA2-Gebiet	1.998,4 m ²	0,3	600
WA3-Gebiet	3.977,9 m ²	0,3	1.193
WA4-Gebiet	1.881,8 m ²	0,3	564
B 5.3 Misch- und Gewerbegebiete (aufgestellt im Verfahren nach § 13a BauGB) (Rechtskraft seit Okt. 2011)	18.714 m²		6.275
Mischgebiet	14.310	0,3	4.293
eingeschränktes Gewerbe	4.404	0,45	1.982
		gesamt	11.622

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 entfällt die bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Fläche. Es wird hier künftig ein Mischgebiet festgesetzt, Grünflächen sowie eine Verkehrsfläche als Parkplatz. Sowohl die Baugebietsfläche als auch die GRZ sind künftig geringer.

Somit werden auch künftig die 20.000 m² Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten.

Da die zulässige Grundfläche, welche für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB maßgeblich ist, weniger als 20.000 m² beträgt, ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht vorzunehmen (dieses nur im Fall, wenn die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² beträgt).

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

- Es besteht das Ziel, keine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke vorzunehmen. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs. Daher wird die Planung als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung angesehen.
- Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bauflächen dargestellt.
- Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die Umgebung ist anthropogen vorgeprägt und war ursprünglich bereits bebaut. Die Fläche ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 5.3 überplant. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Es handelt sich um eine Nachnutzung ursprünglich bereits bebauter Flächen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist somit nicht erforderlich.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das weiter östlich befindliche, gesetzlich geschützte Kleingewässer sind auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Sofern das Gewässer für Löschwasserzwecke in Anspruch genommen werden soll, ist ggf. eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu führen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Auch auf europäische Natura 2000-Schutzgebiete hat das Vorhaben keinen Einfluss.
- Hinsichtlich von Beeinträchtigungen durch westlich des Bebauungsplangebietes befindlichen Betrieben durch Gewerbe- und Anlagelärm wurden Untersuchungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 durchgeführt. Ursprünglich führte der Gewerbe- und Anlagenlärm, der von der Betriebsstätte der NORICA zu beachten ist, theoretisch zu Überschreitungen der zulässigen Werte. Deshalb war die Zielsetzung der schalltechnischen Stellungnahme eine Reduzierung der

Emissionen am Emissionsort um 10 dB(A), um für die bereits bestehende Bebauung an der Neuen Reihe gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Durch einen städtebaulichen Vertrag ist die Umsetzung der erforderlichen Maßnahme gesichert, die Gemeinde geht nur noch von seltenen Ereignissen aus und somit können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bebauungspläne Nr. 5.1, Nr. 5.2 und Nr. 5.3, für Bereiche östlich der Neuen Reihe gesichert werden. Für den westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5.3, eben den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 werden auf überwiegenden Teilen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert. Dies wird durch die entsprechende Stellungnahme belegt und entsprechend durch Festsetzungen berücksichtigt.

- Die Auswirkungen vom Verkehr von öffentlichen Straßen sind derzeit bereits als nicht erheblich einzuschätzen.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Zur Beurteilung des Plangebietes wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. (für Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (LK NWM) für den Bereich „Ortsmitte“ Bereich an der Neuen Reihe, Potenzialabschätzung/ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, September 2011(Bauer). Da sich keine grundsätzlichen Änderungen ergeben haben, wird dieser Fachbericht auch weiterhin als Grundlage gesehen.
- Arten des Anhang IV der FFH-RL werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.
- Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht durch die vorliegende Planung zu erwarten.
- Der vorliegende Bebauungsplan begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG.

Aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Der ökologische Wert innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung wird auf Grund der nun getroffenen Festsetzungen für den Naturhaushalt leicht verbessert. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Zur Sicherung der Verträglichkeit der Emissionen durch Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes außerhalb des Plangebietes in Bezug auf die Plangebiete im Ortszentrum von Kalkhorst wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Landwirtschaftsbetrieb abgeschlossen. Dadurch ist die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen abgesichert.

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

6. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

6.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wurde während des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst fortgeschrieben. Es gilt das LEP vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V 2016, S. 322).

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 27. Mai 2016 gelten für die Gemeinde Kalkhorst folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Kalkhorst ist eine der Gemeinden im Nahbereich des zentralen Ortes Klütz.
- Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Grevesmühlen, das Oberzentrum ist Schwerin.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus; die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im marinen Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Bereiche an der Küste nordöstlich von Groß Schwansee (Brooker Wald) liegen innerhalb des Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege.
- Der südöstliche Teil des Gemeindegebiets liegt in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Leonorenwald).
- Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Auf dem angrenzenden Küstengewässer ist ein marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.
- Die Natura-2000-Gebiete sind zu beachten.
- Das südöstliche Gemeindegebiet ist teilweise von dem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung berührt.

6.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

- Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.

RREP 3.1.1 Ländliche Räume

„(4) Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.“

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume

„(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden. (nachrichtlich aus 3.1.4 (1) LEP)“

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.

RREP 3.1.3 Tourismusräume

„(2) In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.“

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 werden Flächen in Anspruch genommen, auf denen leerstehende landwirtschaftliche Gebäude, die zum Siedlungskörper der Ortslage Kalkhorst gehörten, vorhanden waren. Somit wird eine Nachnutzung von Siedlungsflächen erzielt (Pkt. 4.1(2) RREP WM).

RREP 4.1 Siedlungsstruktur

„(1) Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion sollen gesichert werden.

(2) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Verdichtung und Umnutzung von Siedlungsflächen abzudecken. Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind. Neue Wohnbauflächen sind an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die

Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. (Z) ...

(5) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden und die Siedlungstätigkeit soll auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden. Die Entstehung von Siedlungsbändern soll vermieden werden.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.“

RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

„(1) Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Erhaltungs-, Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und Bausubstanz der Städte und Dörfer berücksichtigen und diese zukunftsfähig gestalten, um auch weiterhin die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder zu sichern. Vorzugsweise soll auf die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne hingewirkt werden. ...

(5) Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. ...

(8) Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Für ihre regionale und städtebauliche Einordnung gelten die Ziele und Grundsätze nach Kap. 4.1 sinngemäß. Einer Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden.“

- Teilbereiche der Gemeinde (an der Küste) liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ sowie zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald“ ausgewiesen.

RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz

„(1) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.“

(2) Die Nutzungsansprüche an Naturgüter sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt (nachrichtlich aus 5.1 (2) LEP)....

(4) In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen. (Z) (nachrichtlich aus 5.1 (4) LEP)"

Die Bereiche der Naturschutzgebiete sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

"(5) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. (nachrichtlich aus 5.1 (5) LEP)"

Die Wasserflächen des Küstenbereiches vor Groß Schwansee gehören zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) und sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

- In der Gemeinde, insbesondere durch die Ortslage Groß Schwansee und entlang der Küste, führt das regional bedeutsame Radroutennetz.

6.4.4 Fußgänger- und Fahrradverkehr

„ (1) In Anlehnung an den Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 sollen die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems verbessert werden, um seinen Anteil zu erhöhen. Verknüpfungen mit dem ÖPNV und eine entsprechende Infrastrukturausstattung sollen integriert werden. Bauvorhaben sollen in ihrer Wirksamkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr den Anforderungen besser angepasst werden.

(2) Das bestehende Radwegenetz aus straßenbegleitenden, kommunalen und touristischen Radwegen soll erhalten und zu einem flächendeckenden Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Nach Möglichkeit soll das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz integriert werden. Bei der Streckenführung sollen die Funktionsbeziehungen zwischen Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen berücksichtigt werden. An den Bundes- und Landesstraßen der Region sollen die erforderlichen straßenbegleitenden Radwege durch das Land zügig realisiert werden.

(3) Das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit besonderer Bedeutung für die touristische Entwicklung erarbeitete Regionale Radwegekonzept soll zügig weiter umgesetzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf die regional bedeutsamen Radwanderwege und auf die Radfernwege gelegt werden.“

Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde am Planverfahren beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten. Die Planunterlagen (Stand: Entwurf vom 10. März 2016) wurden vorgelegt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat darauf verwiesen, dass die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Kalkhorst auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung (ca. 3% des Wohnungsbestandes) auszurichten ist. Dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 ist zu entnehmen, dass der Eigenbedarf für die ortsässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 mit ca. 3% des Wohnungsbestandes (Jahr 2005) anzusetzen ist. Es ist dort jedoch auch zu entnehmen, dass für eine Gemeinde eine Wohnbauflächenentwicklung, die darüber hinaus geht, bei plausiblen Nachweis möglich ist.

Der Teilflächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Kalkhorst und seine Änderungen sind wirksam und wurden ohne Reglementierung in Bezug auf diese 3%-Regelung zu Wohnbauflächen genehmigt. Eine Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 zu gewerblicher Baufläche (für das Gebiet an der Neuen Reihe) ist nicht erfolgt.

- Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 werden ca. 2.500 m² Mischgebietsfläche für eine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt, welche gemeinsam mit den Teilflächen 1 und 2 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5.3 sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Damit werden innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum ca. 1,5 Wohneinheiten realisiert werden können. Diese Anzahl ist nach Ansicht der Gemeinde im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als untergeordnet und raumordnerisch nicht relevant einzuschätzen.
- Desweiteren ist die Fläche des Plangebietes der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes westlich der "Neuen Reihe" im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Somit entwickelt die Gemeinde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 die diesbezüglichen Ziele, die bereits auf der

Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt sind, weiter, so dass davon auszugehen ist, dass bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Entwicklung der Wohnbauflächen und damit der Wohnbaukapazitäten behandelt und hinreichend beachtet wurde.

- Das Gebiet der Gemeinde Kalkhorst liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis gemäß Pkt. "3.1.1 Ländliche Räume", Ziffer (4)" sollen ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis *"unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können."*
- Die Gemeinde Kalkhorst sichert mit der vorliegenden Bauleitplanung den Hauptort der Gemeinde als Siedlungsstandort. Damit wird der ländliche Raum als Wohnstandort entwickelt und zum Erhalt der gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur wird gewährleistet.
- Auf der Fläche waren landwirtschaftlich genutzte Anlagen vorhanden, die mittlerweile zurückgebaut wurden. Vgl. dazu Pkt. "3.1.1 Ländliche Räume", Ziffer (6), wonach auf die Umnutzung leer stehender Bausubstanz bzw. den Abriss nicht mehr benötigter Gebäude hingewirkt werden soll, um die Attraktivität der Städte und Dörfer im ländlichen Raum weiterhin zu sichern. Dies ist ebenfalls mit der vorliegenden Bauleitplanung im Ortsteil Kalkhorst berücksichtigt. Dem RREP WM ist als Begründung zu diesem Punkt zu entnehmen, dass die ländlichen Räume *"gute Umweltbedingungen und einen hohen Freizeitwert"* bieten. *"Unter Berücksichtigung des ländlichen Charakters sind deshalb günstige Wohnungsangebote zu entwickeln und ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten bzw. dieses durch Umnutzung oder ggf. Abriss leer stehender Bausubstanz zu verbessern."* (RREP WM 2011, S.29, zu 3.1.1 (6)).
- Mit der vorliegenden Bauleitplanung trägt die Gemeinde Kalkhorst, die aus mehreren Ortsteilen besteht, zur Entwicklung ihres Hauptortes Kalkhorst als Wohnstandort bei. Die geordnete Siedlungsentwicklung ist gewährleistet; die Entwicklung folgt den Entwicklungszielen auf Grund der Darstellung im Teilflächennutzungsplan (gemischte Baufläche).
- Der Hauptort Kalkhorst wird städtebaulich und architektonisch aufgewertet und weiterentwickelt; ihre Aufenthaltsqualität wird verbessert und die Infrastrukturausstattung kann effektiv genutzt werden.
- Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 gehört dem Siedlungskörper der Ortslage Kalkhorst an. Die Planung wird als Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche eingeschätzt. Damit hält die Gemeinde das Ziel des RREP WM ein, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Die Planung folgt dem Grundsatz des Gesetzgebers, die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verringern und eine weitere Landschaftszersiedelung zu vermeiden. Die gewachsene Siedlungsstruktur wird erhalten, vorhandene Baulandreserven werden genutzt und ein Flächen sparendes Bauen wird ermöglicht.

- Die vorhandene Infrastruktur kann mit der Umsetzung der vorliegenden Planung genutzt werden. Eine rationelle Nutzung der bereits vorhandenen Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 ermöglicht.

6.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt.

Für das Gemeindegebiet ist für den Küstenbereich eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte dargestellt. Dies gilt ebenso für den Gewässerbereich der Küste (siehe auch GLRP).

6.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für den Ort Kalkhorst ist im GLRP WM mit weiteren Orten aufgeführt, dass die wertvollen Ortsansichten und Baudenkmale für das Landschaftsbilderleben zu erhalten sind.

6.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst sind zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt, inklusive der wirksamen Änderungen des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst.

Maßgeblich zur Beurteilung ist der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst.

Westlich der Neuen Reihe sind im Flächennutzungsplan im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Planziele der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 stimmen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

Eine Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 zu gewerblicher Baufläche (für das Gebiet an der Neuen Reihe) ist nicht erfolgt.

Die Festsetzungen der Grünflächen und des Parkplatzes sind in Bezug auf die Darstellung im Flächennutzungsplan vernachlässigbar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weder eine Änderung noch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich.

6.6 Landschaftsplan

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über den Entwurf des Landschaftsplanes.

6.7 Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete.

Aufgrund der geplanten Nutzung und Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/Schutzzwecken der Schutzgebiete.

gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

7. Städtebauliche Bestandsaufnahme

7.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst wird für einen Teilbereich der bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 aufgestellt. In dem von der Änderung betroffenen Bereich sind bisher eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) und eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.2 Naturräumlicher Bestand

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Flächen, die derzeit als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind, stellen sich als intensiv genutzte Wiesenflächen oder Zierrasenflächen dar. In den Randbereichen sind Brach- und Lagerflächen vorhanden. Auch auf dieser Fläche waren landwirtschaftlich genutzte Anlagen vorhanden, die mittlerweile zurückgebaut wurden.

8. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines MI-Gebietes unter Berücksichtigung der Teilbereiche MI1 und MI2 anstelle des bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.3. Hier sind die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung entsprechend vorgesehen und beabsichtigt. Eine Gliederung der zulässigen Nutzungen für das geplante Mischgebiet in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Weiterhin besteht das Planungsziel in der Festsetzung einer öffentlichen und einer privaten Grünfläche sowie in der Festsetzung zugunsten des ruhenden Verkehrs als Parkplatz.

Die Festsetzungen werden derart getroffen, dass die Auswirkungen der Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb und sonstige Gewerbebetriebe verursacht werden können, beachtet werden. Eine entsprechende Festsetzung des MI-Gebietes erfolgt. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind unter Berücksichtigung der jeweils unterschiedlichen Auswirkungen aus der baulichen Umgebung unterschiedlich festgesetzt und definiert.

9. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

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

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

Gemäß den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept wurde für den nördlichen Teil des Plangebietes (bisher eingeschränktes Gewerbegebiet) ein Mischgebiet festgesetzt. Hier sollen - wie in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.3 bereits festgesetzt - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sein; ebenso sollen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Diese Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 übernommen.

Weiterhin sollen in dem geplanten Mischgebiet, welches unter der Beachtung der Mischgebietsteilbereiche 1 und 2 des Ursprungsplanes Nr. 5.3 als Teilbereich 3 bezeichnet wird, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen zulässig sein. Es ist nicht vorgesehen, dies auf Wohn- oder gewerbliche Nutzungen zu beschränken. Es soll also eine Mischung oder - unter Berücksichtigung der Teilbereiche 1 und 2 westlich der Neuen Reihe - die Bebauung mit Wohnen oder das Wohnen nicht störendes Gewerbe ermöglicht werden. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes insgesamt ist zu wahren.

Die Festsetzungen 1.1 bis 1.3 des Bebauungsplanes Nr. 5.3 wurden übernommen. Lediglich in der Festsetzung 1.3 wurde die Rechtsgrundlage präzisiert.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Für das festgesetzte Mischgebiet wurden die Festsetzungen des Mischgebiets (Teilbereich 1 und 2) des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5.3 übernommen.

Damit wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Es wird im Wesentlichen der im Ort vorherrschenden Bebauungsdichte entsprochen. Es wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Ein dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende und der vorhandenen Siedlung angepasste Bebauung wird vorbereitet.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Somit ist - wie vom Landkreis hingewiesen - die Grünfläche für die Berechnung der Grundfläche nicht als maßgebliche Grundstücksfläche heranzuziehen. Es gilt die Baugebietsfläche.

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

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen liegen innerhalb des Mischgebietes und ermöglichen eine straßenbegleitende Bebauung in einem Abstand von 5 m zur Straße Neue Reihe. Die südliche Baugrenze grenzt an die Grünfläche, da davon auszugehen ist, dass das Baugrundstück sowohl einen Anteil an Mischgebietsfläche als auch die private Grünfläche umfassen wird. Somit wäre ein Abstand zur Grünfläche nicht zwingend erforderlich.

"Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für die untergeordneten Bauteile, wie Erker und/oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite, die ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten darf, zulässig."

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 übernommen. Eine Präzisierung erfolgte.

Die Ausrichtung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bestimmt. Dies wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 entsprechend festgesetzt. Die Gebäude sind straßenbegleitend traufständig zu errichten. Die straßenparallele Firstrichtung entspricht dem überwiegend im Ort vorhandenen Spektrum.

9.4 Größe der Baugrundstücke

"Innerhalb des Plangebietes sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 750 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen,

die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig."

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 übernommen.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich mit der zulässigen Mindestgrundstücksgröße beschäftigt. Ziel der Gemeinde ist es, eine zu starke Überbauung auszuschließen und eine Grundlage für die zukünftige Parzellierung zu legen. Die Mindestgrundstücksgröße wurde deshalb mit 750 m² festgelegt.

Für einzelne Grundstücke soll ausnahmsweise eine 10%ige Abweichung von der Mindestgrundstücksfläche nach unten möglich sein, da die Parzellierung nicht immer genau ein Vielfaches von 750 ergeben wird.

9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 übernommen.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen zwischen Hauptgebäude und Straße wird ausgeschlossen, um den Straßenraum durch diese Anlagen nicht optisch einzuengen. Darüber hinaus besteht somit die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten, um positiven Einfluss auf den Straßenraum in diesem zentralen Bereich zu nehmen.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist ausreichend Platz für die Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen vorhanden.

9.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 übernommen.

Die Zahl der Wohneinheiten soll durch diese Festsetzung begrenzt werden. Mit dieser Festsetzung sollen zu große Wohngebäude ausgeschlossen werden. Hiermit wird die geplante Art der Bebauung und Nutzung unter Beachtung der im Wesentlichen im Ort vorherrschenden Bebauungsdichte berücksichtigt.

9.7 Verkehrsflächen

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes hat die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Straßenverkehrsfläche,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz",

Die Straßenverkehrsfläche ist bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.3 als solche festgesetzt. Die Straße ist bereits vorhanden.

Gemäß den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Ziel, eine öffentliche Parkplatzfläche zu errichten, festgesetzt. Der öffentliche Parkplatz soll vorwiegend für die Nutzung des Miniaturparkes Minimare dienen.

9.8 Grünflächen

SÄ 1)

"Öffentliche Grünfläche "Obstwiese"

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" sind nur heimische bzw. standortgerechte Obstgehölze alter Sorten zulässig. Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß "Hinweise" unter Punkt 10.1 freigestellt.

Es ist je angefangener 125 m² Wiesenfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind innerhalb des festgesetzten Bereiches A Außenwohnbereiche, wie Grillplätze, Freisitze, Kinderspielplätze, nicht zulässig.

Den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept folgend wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" festgesetzt. Die Entwicklung einer Obstwiese wird mittels der Festsetzungen gesichert.

Da eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Arten gewünscht, aber die Nutzung nicht zu sehr eingeschränkt werden soll, wurde eine beispielhafte Pflanzliste unter "Hinweise" aufgeführt.

Elemente der Gartengestaltung können errichtet werden. Jedoch ist hier die Nutzung von Außenwohnbereichen in den gekennzeichneten Bereichen (schraffierte Fläche A) nicht zulässig.

SÄ 1)

Private Grünfläche "Obstwiese/ Hausgarten"

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese/ Hausgarten" sind nur heimische bzw. standortgerechte Obstgehölze alter Sorten sowie sonstige gärtnerische Nutzung zulässig. Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß "Hinweise" unter Punkt 10.2 freigestellt.

Es ist je angefangener 125 m² Wiesenfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind innerhalb des festgesetzten Bereiches A Außenwohnbereiche, wie Grillplätze, Freisitze, Kinderspielplätze, nicht zulässig."

Die Fläche besitzt auf Grund der in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzung keine Aufenthaltsqualität für Außenwohnbereiche. Um die Fläche entsprechend und im Zusammenhang mit der

Mischgebietsfläche gärtnerisch nutzen zu können, wurde hier eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese/ Hausgarten" festgesetzt. Elemente der Gartengestaltung können errichtet werden. Jedoch ist hier die Nutzung von Außenwohnbereichen auf der gesamten Fläche nicht zulässig. Die Entwicklung einer Obstwiese wird mittels der Festsetzungen gesichert. Da eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Arten gewünscht, aber die Nutzung nicht zu sehr eingeschränkt werden soll, wurde eine beispielhafte Pflanzliste unter "Hinweise" aufgeführt.

9.9 Schallschutzanforderungen

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

Die Festsetzungen bezüglich der Lärmpegelbereiche werden unter Berücksichtigung der im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.3 gefertigten schallschutztechnischen Stellungnahmen getroffen. Beachtlich sind sowohl die schalltechnische Stellungnahme mit dem Messbericht sowie die schalltechnische Stellungnahme unter Berücksichtigung der Regelung der Anforderungen für den nahe gelegenen Landwirtschaftsbetrieb. Durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Landwirtschaftsbetrieb hat die Gemeinde gesichert, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. In einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3, die durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, mit Datum vom 22.12.2015 gefertigt wurde, hat die Gemeinde den Nachweis erbracht, dass für die Festsetzungen innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst bei deren Einhaltung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung ist entbehrlich, weil sämtliche Grundstücke davon betroffen sind.

SÄ 1)

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind innerhalb des festgesetzten Bereiches A Außenwohnbereiche, wie Grillplätze, Freisitze, Kinderspielplätze, nicht zulässig."

Da sich Teilbereiche der Grünflächen innerhalb des Einwirkungsbereiches des landwirtschaftlichen Betriebes befinden, werden gesonderte Festsetzungen für diese Teilbereiche getroffen, für die auf Außenwohnbereiche zu verzichten ist.

9.10 Höhenlage

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

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

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

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

Die Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst übernommen.

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

9.11 Flächennutzungen

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

- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches,
- Abgrenzung der Art der Nutzung innerhalb der Grünflächen.

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Während des Aufstellungsverfahrens hat sich die Gemeinde Kalkhorst nochmals mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 auseinander gesetzt.

Mit dem Entwurf war vorgesehen, die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, die für den Bebauungsplan Nr. 5.3 bereits gelten, auch für den Bereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 festzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst. Während des Aufstellungsverfahrens hat die Gemeinde entschieden, dass die Festlegungen dieser Satzung für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst anzuwenden sein sollen. Dazu wurde im Text - Teil B die entsprechende nachrichtliche Übernahme aufgeführt.

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 22.12.2015 werden die Festsetzungen für die Baugebiete getroffen. Für das MI-Gebiet wird der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) auf den Baugrundstücken eingehalten. Entsprechend werden die Festsetzungen getroffen.

11.2 Klimaschutz

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an

den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Die Änderung des Bebauungsplans nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen.

Standortwahl der Bebauung: Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 handelt es sich um eine Planung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche). Die Fläche gehört zum Siedlungskörper und der Standort wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5.3 beplant. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht. Die Fläche ist bereits anthropogen geprägt. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Kalkhorst.

Städtebauliches Konzept: Die Hauptfirstrichtung parallel zur Straße ist bei der Ausrichtung der Gebäude zu beachten. Es bleibt jedoch hinreichend Gelegenheit, die Möglichkeiten der Solarenergie im festgesetzten Rahmen zu nutzen.

Solare Wärme- und Energiegewinnung: Einschränkungen zur Nutzung regenerativer Energiesysteme sind nicht festgesetzt. Der Einsatz regenerativer Energien kann erfolgen.

Umgang mit Niederschlagswasser: Eine Regelung erfolgte bereits. Es wird auf die Darlegungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst verwiesen.

Es wird eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung ermöglicht.

12. Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Grundstücke liegen unmittelbar an der Neuen Reihe und werden direkt über die Anbindung an die Neue Reihe verkehrlich angebunden. Die Straße ist leistungsfähig und ausgebaut.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl zu errichten.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Diese dienen vorzugsweise der Absicherung des Bedarfs, der sich aus der touristischen Infrastruktur, wie z.B. „Minimare“ ergibt.

13. Ver- und Entsorgung

Auf Grund der innerörtlichen Lage ist generell davon auszugehen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist. Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, welche Möglichkeiten bestehen und welche entsprechenden Maßnahmen darüber hinaus erforderlich sind.

Die vom Änderungsbereich betroffene Fläche ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst. Die Anforderungen an

- die Wasserversorgung,
- die Abwasserbeseitigung,
- die Oberflächenwasserbeseitigung,
- den Brandschutz und die Löschwasserbereitstellung,
- die Energieversorgung,
- die Gasversorgung,
- die Telekommunikation,
- die Abfallentsorgung

sind geregelt. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.

Die Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5.3 beteiligt. Planrelevante Erfordernisse haben sich aus diesen Stellungnahmen nicht ergeben.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Nachfolgende Flächen wurden ermittelt:

Flächennutzung	Flächengröße	
Baugebiete		2.584,8 m²
MI - TB 3	2.584,8 m ²	
Straßenverkehrsfläche		681,0 m²
Straßenverkehrsfläche	379,0 m ²	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Parkplatz	302,0 m ²	
Grünfläche		1.516,7 m²
Obstwiese, öffentlich	1.022,0 m ²	
Obstwiese/ Hausgarten, privat	494,7 m ²	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		4.782,5 m² rd. 0,5 ha

15. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Ggf. sollen Möglichkeiten für eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) genutzt werden.

16. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der im Zusammenhang mit den ortszentralen Projekten erstellt wurde, gilt weiterhin fort. Der ursprüngliche Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird in die Begründung aufgenommen.

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

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

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

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

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

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

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

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

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

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

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

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

Das Verbot:

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

- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und

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

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten

II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,

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

Relevanzprüfung

Zur Beurteilung des Plangebietes wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. (Bebauungsplan Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst (LK NWM) für den Bereich „Ortsmitte“ Bereich an der Neuen Reihe, Potenzialabschätzung/Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht

Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, 11. September 2011.(Bauer) Diese Ergebnisse werden nachrichtlich in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

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

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

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

I alle wildlebenden Vogelarten

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

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

„In der Ortslage von Kalkhorst befinden sich mehrere wechselnd belegte Brutplätze der Schleiereule. Ein Brutplatz liegt in der Kirche, etwa 300 Meter östlich des Vorhabengebietes. Ein weiterer Brutplatz befindet sich in der Anlage zur Getreidetrocknung etwa 175 Meter westlich des Vorhabengebietes. Aufgrund der witterungsbedingten Einbußen der Schleiereule in den Wintern 2009/2010 und 2010/2011 konnte die Schleiereule im Untersuchungs Jahr aktuell nicht nachgewiesen werden. Die Freiflächen in der Ortslage spielen eine untergeordnete Rolle für die Schleiereule... Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches bzw. einer Parkanlage. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Die Revierzentren der Arten liegen überwiegend außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes. Es wird vorausgesetzt, dass der bestehende Gebäudebestand nicht abgebrochen wird. Eventuelle Gebäudeabbrüche sind artenschutzrechtlich gesondert zu bewerten. Entsprechend besteht für die Artengruppe der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.“ (Bauer)

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

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

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

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

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Libellen		Flussmuschel	
	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	
	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
	Leucorrhinia pectoralis	Sibirische Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Da keine Eichenbestände vorhanden sind ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Bevorzugte Baumarten sind Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer. Da im Plangebiet nur Fichten vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/Stauden-fluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	Da keine entsprechenden Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai09)	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Im eigentlichen Vorhabengebiet wurden keine Amphibien nachgewiesen. In den Gewässern östlich des Plangebietes wurden Laubfrosch, Teichfrosch und Teichmolch nachgewiesen. Relevant als FFH-Art ist nur der Laubfrosch. Da dieser seinen Lebensarm im direkten Umfeld des Gewässers hat ist eine Betroffenheit des Plangebietes ausgeschlossen. „Ein Vorkommen der Rotbauchunke ist auszuschließen. Es gelangen keine akustischen Nachweise. In der küstennahen Region nördlich des Lenorenwaldes konnte die Rotbauchunke in den letzten Jahren nicht (mehr) nachgewiesen werden.... Die Knoblauchkröte wurde in der Region ebenfalls nicht aktuell nachgewiesen. Ein Vorkommen der Wechselkröte ist aufgrund der nächstgelegenen Nachweise
	Bufo calamita	Kreuzkröte	
	Bufo viridis	Wechselkröte	
	Hyla arborea	Laubfrosch	
	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
	Rana arvalis	Moorfrosch	
	Rana dalmatina	Springfrosch	
	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Triturus cristatus	Kammolch		

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

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	daubentonii	s	
	Myotis myotis	Großes Mausohr	
	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	
	Nyctalus noctula	Abendsegler	
	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
	Vespertilio murinus	Zweifarbfladermaus	
Land-säuger	Castor fiber	Biber	-
	Lutra lutra	Fischotter	-
	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Geeignete Gehölzflächen befinden sich nicht im Plangebiet..

Auswirkungen des Vorhabens

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

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

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

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

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

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

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

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

Laubfrosch	Wanderbeziehungen innerhalb des Plangebietes sind nahezu ausgeschlossen, da eine sehr enge Bindung an das Laichgewässer besteht.
Kammolch	Potentiell ist eine gelegentliche Frequentierung des Gebietes möglich. Wanderungsbeziehungen werden durch das Vorhaben nicht zerschnitten. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Art sind nicht zu erwarten.
<p>Mit der Pflanzung einer Hecke östlich des Plangebietes, wird ein Lebensraum und Winterquartier für Amphibien geschaffen. Mit dieser Abgrenzung des Gewässers zum Plangebiet können potentielle Frequentierungen des Gebietes gemindert werden.</p> <p>Weiterhin wird in den Text Teil B der Hinweise aufgenommen, dass Schachtabdeckungen und Kellerschächte so vorzunehmen sind, dass Amphibien nicht hineingelangen können. Hierfür reicht es aus, die Gitterroste der Kellerschächte mit Fliegengittern abzudecken. Somit wird auch verhindert, dass Laub in die Schächte gelangt. Alternativ sind in Kellerschächten Aufstiegshilfen (z.B. ausreichend breite Bretter) anzubringen. Die Tötung von Amphibien die sich nicht mehr aus den Schächten befreien können, kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist somit nicht gegeben.</p> <p>Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG werden voraussichtlich nicht tangiert. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Amphibien zu erwarten.</p>	

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

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

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

Zusammenfassung

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

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

Mit der Pflanzung einer Hecke östlich des Plangebietes, wird ein Lebensraum und Nahrungshabitat für Brutvögel des Siedlungsraumes geschaffen. Verluste

von Freiflächen, die als Nahrungshabitat dienen, könnten somit ausgeglichen werden.

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

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

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

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

17. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

17.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

SÄ 1)

Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Kulturdenkmale vorhanden.
Im Plangeltungsbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

17.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

SÄ 1)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 bekannt.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

17.3 Munitionsfunde

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

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

17.4 Bodenschutz

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

17.5 Hinweise des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen-geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V (gemäß Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung vom 07.06.2016).

17.6 Regelung des ausreichenden Schallschutzes

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

Folgende immissionsschutzrechtliche Bedingungen wurden vereinbart:

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

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

Pegelminderung von Kulissenschalldämpfern an den Hallenlüftern von mindestens 10 dB(A) aus."

Darüber hinaus ist Folgendes für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches beachtlich:

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

17.7 Hinweise zu Leitungsverläufen

Die Ver- und Entsorger haben im Laufe des Planverfahrens zum B-Plan Nr. 5.3 Leitungsverläufe bekannt gegeben. Die Gemeinde Kalkhorst weist darauf hin, dass vor Baumaßnahmen die Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgern durchzuführen sind und Aufgrabe- bzw. Schachtgenehmigungen einzuholen sind. Dadurch ist zu sichern, dass keine Leitungen beeinträchtigt werden.

17.8 Bundeswehr

SÄ 1)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst.

17.9 Artenschutzrechtliche Belange

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

SÄ 1)

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

17.10 Hinweis zur Bepflanzung der Grünflächen

SÄ 1)

Vorzugsweise sind für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" folgende heimische und standortgerechte Obstgehölze alter Sorten in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10 - 12 cm, zu verwenden:

- Apfel (Malus in den Sorten „Mecklenburger Königsapfel“, „Mecklenburger Orangenapfel“, „Doppelmelone“, „Doppelter Nonnenapfel“, „Gelber Richard“, „Prinzenapfel“, „Gravensteiner“ und „Krügers Dickstiel“),
- Birne (Pyrus in den Sorten „Augustbirne“, „Goldrenette Römischer Kikker“ und „Graf Moltke“),
- Kirsche (Prunus in den Sorten „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Morellenfeuer“ und „Kassens Frühe Herzkirsche“),

- Pflaume (Prunus in den Sorten „Frühe Fruchtbare“ und „Italienische Zwetsche“).

SÄ 1)

Vorzugsweise sind für die Bepflanzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese/ Hausgarten" folgende heimische und standortgerechte Obstgehölze alter Sorten in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10 - 12 cm, zu verwenden:

- Apfel (Malus in den Sorten „Mecklenburger Königsapfel“, „Mecklenburger Orangenapfel“, „Doppelmelone“, „Doppelter Nonnenapfel“, „Gelber Richard“, „Prinzenapfel“, „Gravensteiner“ und „Krügers Dickstiel“),
- Birne (Pyrus in den Sorten „Augustbirne“, „Goldrenette Römischer Kikker“ und „Graf Moltke“),
- Kirsche (Prunus in den Sorten „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Morellenfeuer“ und „Kassens Frühe Herzkirsche“),
- Pflaume (Prunus in den Sorten „Frühe Fruchtbare“ und „Italienische Zwetsche“).

17.11 Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen

SÄ 1)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst. Die Festlegungen dieser Satzung sind für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 der Gemeinde Kalkhorst anzuwenden.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.3 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am 27.10.2016 gebilligt.

Kalkhorst, den 28.11.2016

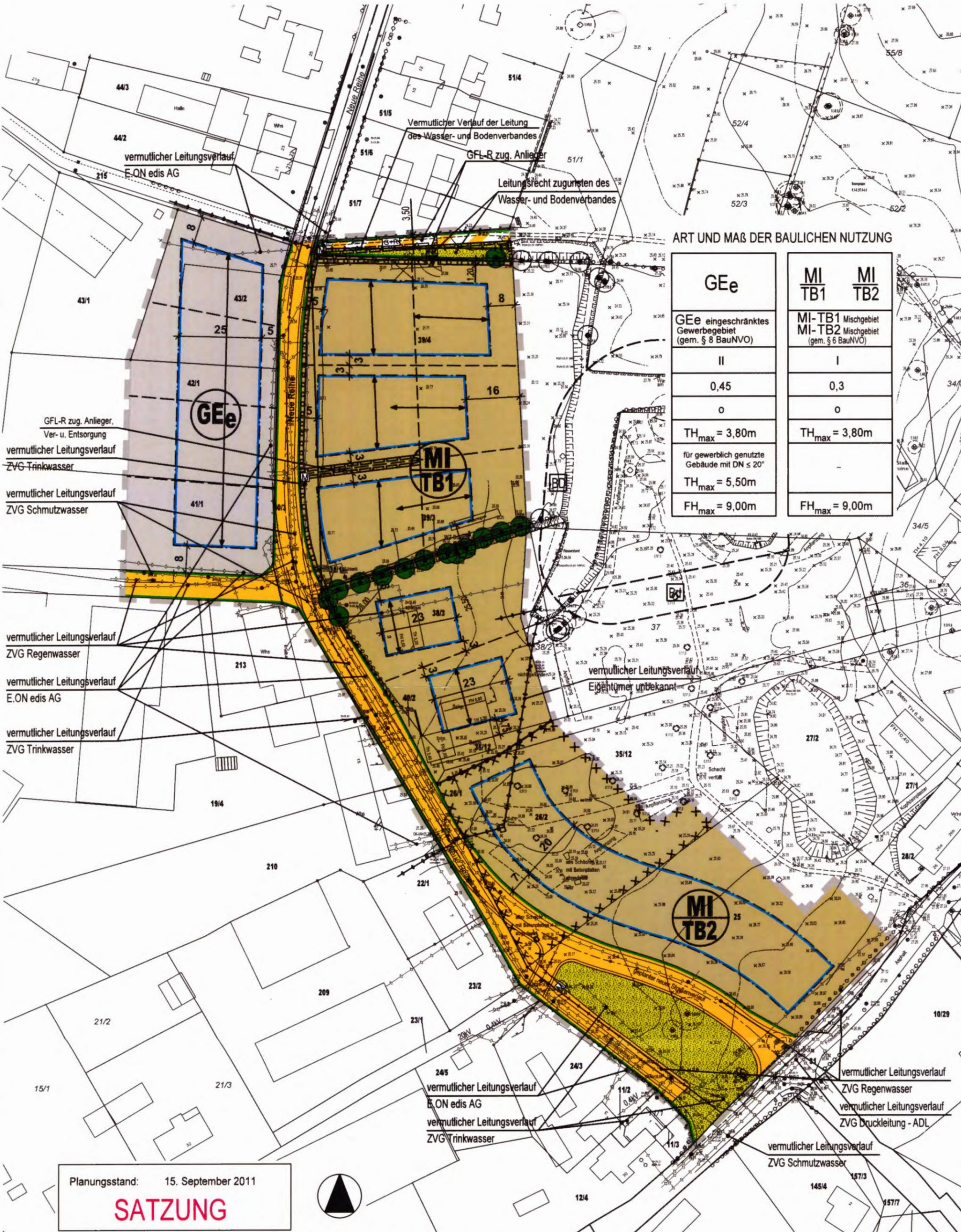

Weick
Bürgermeister



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst durch das:

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



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GEE	MI/TB1	MI/TB2
GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)	MI-TB1 Mischgebiet MI-TB2 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)	
II	I	
0,45	0,3	
0	0	
TH _{max} = 3,80m	TH _{max} = 3,80m	
für gewerblich genutzte Gebäude mit DN ≤ 20°		
TH _{max} = 5,50m		
FH _{max} = 9,00m	FH _{max} = 9,00m	

Planungsstand: 15. September 2011

SATZUNG



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.3 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" BEREICH AN DER NEUEN REIHE IN KALKHORST IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)