

GEMEINDE KALKHORST

10. Änderung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die heutige Gemeinde Kalkhorst wurde durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst im Jahr 2004 neu gebildet. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan existiert nicht. Mit der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne werden demzufolge die Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst geändert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Folgenden lediglich die Bezeichnung „10. Änderung der Teilflächennutzungspläne“ verwendet.

Die Gemeinde Kalkhorst hat am 19.05.2020 ein Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Darin formuliert die Gemeinde ihre Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Kalkhorst plant eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes für alle Altersgruppen. Unterstrichen wird das Vorhaben durch die überdurchschnittlich ausgebaute soziale Infrastruktur in der Gemeinde, die zusätzlich zur günstigen Lage an der Ostsee die Attraktivität der Gemeinde steigert.

Die Änderungsbereiche 1, 2 und 6 sind bereits in dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept berücksichtigt worden. Die Änderungsbereiche 3 bis 5 hingegen ergaben sich aus den aktuellen Entwicklungen in der Gemeinde seit der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Hierzu gab es einen Abstimmungstermin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 16.08.2022. Bei diesem Termin wurden keine Bedenken bezüglich der Raumordnung geäußert. Für die geplanten Wohngebiete wurde darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen ausgeschlossen werden sollen.

Mit der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne verfolgt die Gemeinde das Ziel, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der nächsten Jahre darzustellen und planungsrechtlich vorzubereiten. Die folgenden wesentlichen Anforderungen und Bedürfnisse haben sich in der Gemeinde ergeben und erfordern eine angepasste städtebauliche Entwicklung:

- Zusätzliche Gewerbeflächen zur Umsiedlung eines ortsansässigen Betriebes sowie zusätzliche Gewerbeflächen für Neuansiedlungen
- Errichtung eines Ärztehauses zur Verbesserung der gemeindlichen Daseinsvorsorge
- Schaffung neuer Wohnbauflächen, um ausreichend Einwohner zur Aufrechterhaltung der gemeindlichen Infrastruktur in der Gemeinde zu halten.

Insbesondere die Kindertagesstätten, die Schule sowie die freiwillige Feuerwehr erfordern eine ausreichende Auslastung bzw. Nachwuchs um aufrecht-erhalten werden zu können.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bezieht sich generell auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Es werden im Parallelverfahren die entsprechenden Bauleitverfahren für die einzelnen Änderungsbereiche aufgestellt. Dementsprechend finden zeitgleich Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zur Bearbeitungstiefe statt. Sofern vorhanden, werden hier die Inhalte von vertiefenden Prüfungen genutzt.

Teilweise bestehen innerhalb der Änderungsbereiche anthropogene Vorbelastungen. Mit den Umnutzungen bzw. Ergänzungen innerhalb der Ortslagen soll dem aktuellen Bedarf entsprochen werden. In einigen Bereichen werden ruinöse Strukturen entfernt und somit städtebaulichen Missstände beseitigt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die Betrachtung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden im Rahmen der entsprechenden Bebauungspläne die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Fachliche Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellungen bilden die „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“. Sofern vorhanden werden bestehende Versiegelungen in der Bilanzierung berücksichtigt. Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Teilweise fördern Erhaltungs- und Pflanzgebote die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Der Vorentwurf der 10. Änderung der Teilflächennutzungspläne lag vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die folgenden wesentlichen Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- Ein 6. Änderungsbereich wurde aufgenommen, um die Darstellung der Ortslage Dönkendorf im Flächennutzungsplan mit den vorhandenen städtebaulichen Planungen in Einklang zu bringen.
- Gesetzlich geschützte Festpunkte innerhalb der Geltungsbereiche wurden in ihrer ungefähren Lage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- Ein Planzeichen für die „Feuerwehr“ wird im Änderungsbereich 3 eingefügt.

Der Entwurf der Planung wurde vom 25.06.2024 bis zum 26.07.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen an der Planung.

Kalkhorst, den 08.04.25

