

GEMEINDE KALKHORST

AMT KLÜTZER WINKEL



BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „Ferienhof Elmenhorst“ Dorfstraße 65

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2016

Gemeinde Kalkhorst Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65

in der Gemarkung Elmenhorst,
Flur 1, Flurstücke 25/3 und 26 jeweils teilweise

Inhalt

I: Begründung

1. Allgemeines	3
1.1 Verfahrensstand	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Planungsgrundlagen	3
1.4 Lage im Raum / Strukturdaten	4
2. Geltungsbereich	4
3. Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen	5
3.1 Planungserfordernis	5
3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.3 Bestand	6
4. Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Baugrenzen	7
4.3 Verkehrserschließung	7
4.4 Technische Ver- und Entsorgung	8
4.5 Brandschutz	9
5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	9
5.1. Grundlagen	9
5.2 Bestandsbeschreibung	10
5.3. Eingriffsbewertung	10
5.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	14
5.5. Beschreibung der Maßnahmen	15
6. Aussagen zum Klimaschutz	16
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	17
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	17
9. Nachrichtliche Übernahmen	17
10. Städtebauliche Daten	18

II: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensstand

Die Gemeindevertreter von Kalkhorst haben auf ihrer Sitzung am 11.12.2012 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde für das Gebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65 gefasst.

Die Planunterlagen des Vorentwurfs wurden frühzeitig im Zeitraum Februar / März 2013 im Bauamt des Amtes Klützer Winkel zur Einsicht für die Öffentlichkeit ausgelegt. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Nach Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen von Behörden, TÖB und Bürgern werden die Planunterlagen des Entwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Juli / August 2015 öffentlich ausgelegt.

Im Juni 2015 präzisierten die Gemeindevertreter die Planung dahingehend, dass der VE-Plan Nr. 1 in einen Bebauungsplan nach § 9 BauGB umgewandelt wurde. Aufgrund von Hinweisen des Investors wird sich die geplante Realisierung des Vorhabens über den im B-Plan festgesetzten Rahmen von fünf Jahren erstrecken.

Der Bebauungsplan wird damit nach § 10 BauNVO in ein Sondergebiet, das der Erholung dient - mit der Festsetzung Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65 - gewandelt. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs weiterhin in das Planungsverfahren eingebunden. Ebenso die Öffentlichkeit, für die die Planunterlagen des Entwurfs im Bauamt des Amtes Klützer Winkel zur Einsicht im Zeitraum Juli / August 2015 ausgelegt wurden.

Die Gemeindevertreter fassen den Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie den städtebaulichen Vertrag im Frühjahr 2016.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan (B-Plan) gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

1.3 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den B-Plan dient die digitale Flurkarte des LK NWM mit dem Gebäudebestand und den Katastergrenzen im Maßstab 1:1.000 vom 15.11.2012, die vom Zweckverband Grevesmühlen übermittelt wurde. Im Herbst 2013 wurde durch das Ingenieurbüro Heimo Wittenburg aus Wölschendorf der Standort lage- und höhenmäßig vermessen. Die Daten ergänzen die Flurkarte.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Städtebaulich bedeutende Anlagen, Wege sowie wichtiger Baumbestand sind nach einem aktuellen Luftbild ergänzt worden.

Die Karte lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan „Ferienhof Elmenhorst“ besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.4 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg unmittelbar an der Ostseeküste. Im Jahr 2004 fand die Gemeindefusion zwischen den Gemeinden Kalkhorst und der Gemeinde Elmenhorst statt. In Kalkhorst leben seitdem ca. 1.840 Einwohner innerhalb des Gemeindegebietes von 5.190 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile: Kalkhorst - Borkenhagen - Hohen Schönberg - Klein Pravtshagen - Dönkendorf - Neuenhagen - Groß Schwansee - Klein Schwansee - Brook – Elmenhorst und Warnkenhagen.

Kalkhorst gehört administrativ zum Amt Klützer Winkel mit Sitz in der ca. 7 km entfernten Stadt Klütz.

Die Gemeinde befindet sich ca. 25 km westlich der Kreisstadt Wismar und ca. 60 km nordwestlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Die Kreisstadt und die Landeshauptstadt sind über die Kreisstraße K 12 und die Landesstraßen L01 und L03 sowie die Bundesstraße B 105 und die Autobahnen A 20 / A 14 erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busunternehmen gesichert.

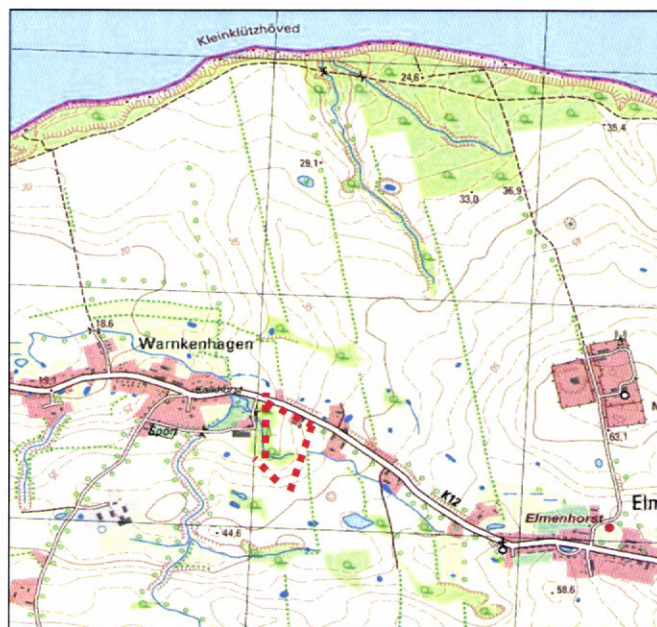
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet des B-Planes liegt südlich der Kreisstraße K 12, die von Klütz in Richtung Kalkhorst führt. Das Einzelgehöft mit dem Wohngebäude und zwei Nebenanlagen (ehemaliger Stall und Remise) wird über diese Straße verkehrstechnisch erschlossen.

An den Geltungsbereich grenzen östlich und südlich Ackerflächen; westlich und südlich eine Waldfläche und nördlich die Straße mit der straßenbegleitenden Allee.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 das Flurstück 25/3 und 26 jeweils teilweise. Die Fläche ist ca. 2,40 ha groß.



Lage in der Ortslage Elmenhorst (eingenordet, unmaßstäblich)

3. Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle Dorfstraße 65 in Elmenhorst sind seit mehreren Jahren nicht mehr intensiv genutzt. Das Gehöft wurde bewohnt, aber nicht bewirtschaftet. Seit dem Herbst 2012 ist das Grundstück verkauft worden. Die neuen Eigentümer beabsichtigen das Gelände zu einem Ferienhof zu entwickeln.

Das separat liegende Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft der Ostseeküste, die fußläufig ca. 1,5 km entfernt liegt, bildet für die Investoren die Grundlage, ihren Traum, alte Bausubstanz zu Ferienwohnungen in Kombination mit einem Wohnmobilstellplatz zu realisieren. Hierzu zählt auch eine eigene Wohnung auf dem Hof, da mit der gewerblichen Nutzung der Lebensunterhalt bestritten werden soll. Die Wiederherstellung des Gebäudeensembles wird sich dabei zeitlich gestaffelt vollziehen.

Es existieren öffentliche Fuß- und Radwege außerhalb des B-Plangebietes im nördlichen Gemeindegebiet, die die Besucher als Strandzugang nutzen können.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Bebauungsplanes wurde dieses Ziel festgeschrieben. Die Flächen sind teilweise im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebiet „Camping“ ausgewiesen.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche innerhalb des dargestellten Plangeltungsbereiches die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm soll innerhalb der Vorbehaltsgebiete Tourismus (Tourismusräume) deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Mit einer verstärkten Entwicklung im Bereich der Randgebiete des Küstenraums und dem Küstenhinterland soll eine Entlastung der Tourismuszentren im direkten Küstenbereich erreicht werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Gemeinde Kalkhorst mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis dem Grundzentrum Klütz zugeordnet. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft.

Sie befindet sich im Tourismusschwerpunktraum mit einem regional bedeutsamen Radrouthenetz. In diesen Räumen 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. Hierzu zählen auch saisonverlängernde Maßnahmen.

Flächennutzungsplan

Die jetzige Gemeinde Kalkhorst wurde nach Auflösung der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst zum 01.01.2004 neu gebildet. Die neue Gemeinde Kalkhorst verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan), die F-Pläne der ehemaligen Gemeinden gelten aber als Teil-F-Pläne fort.

Im Teil-F-Plan Elmenhorst von 2001 ist die Fläche mit dem Gehöft teilweise als Sondergebiet "Camping" nach § 10 BauNVO dargestellt. Der Teil-F-Plan stellt eine Fläche dar, die

nördlich durch die Kreisstraße und westlich durch ein Gewässer begrenzt ist, östlich endet es mit dem hier überplanten Hof und auch südlich bildet die Hofbebauung den Abschluss. Flächenmäßig ist die B-Planfläche mit der Fläche des Teil-F-Planes vergleichbar, jedoch lagemäßig ist sie über den Bestand hinaus in südliche Richtung verschoben.

Diese Verschiebungen sind nicht mehr als geringfügig anzusehen. Der Teil-F-Plan wurde im Parallelverfahren zum B-Plan geändert. Die 6. Änderung des TF-Planes ist seit dem 25.02.2016 rechtswirksam. Die weist die Fläche analog dem B-Plan als Sondergebiet „Ferienhof“ aus.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestand

Siehe auch unter 2.

Den Geltungsbereich prägt die bäuerliche Einzelgehöftnutzung entlang der Straße mit genutzten Grünflächen und eingestreutem Wäldchen. Die Fläche zwischen dem Wald und dem Gehöft wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Östlich und südlich verlaufen Hecken über das Grundstück.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope vorhanden. Das Plangebiet ist topografisch bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu ca. 7,00 m auf.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Der Ferienhof weist eine touristische Nutzung für Ferienwohnungen und Wohnmobile/Caravan-Standplätze aus und gehört damit im Sinne § 10 BauNVO zu den Sondergebieten, die der Erholung dienen.

Für die Ferienwohnungen, die Betreiberwohnung und die zur Versorgung der Gäste umfassenden Einrichtungen sind die bestehenden Gebäude zu sanieren und umzubauen, geringfügig können die Gebäude um Anbauten ergänzt werden. Eine ganzjährige Nutzung wird dabei angestrebt. Neu errichtet werden soll ein Technikgebäude für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsanlagen für die Wohnmobile.

Die Stellplatzanlage ist ein Platz, der im Sinne der Campingplatzverordnung M-V als Campingplatz einzustufen ist. Er wird ebenfalls ständig (ganzjährig) betrieben und ist zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen mit ortsveränderlichen Campinganlagen bestimmt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“ (SO Ferienhof), das zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, dient, die folgenden Nutzungen zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes sind 7 Baufelder für die touristische Nutzung des Ferienhofes festgelegt. Im Baufeld (BF) 1, befindet sich das denkmalgeschützte Hallenhaus, das bereits saniert wurde. Das Gebäude ist keiner Nutzungsänderung zugeführt worden. Es besteht für das Bestandsgebäude die Baugenehmigung vom 27.06.2014 für die Änderung/Umbau (2-Familienhaus), den Neubau Schornstein u. den Antrag auf Abweichungen (Raumhöhe). Die Nutzung zu Ferienwohnzwecken ist im Gebäude ausgeschlossen.

Im BF 2 sind bis zu 8 Ferienwohnungen zulässig. Zusätzlich sind zur Versorgung der Gäste und der Anlieger ein Hofladen für den Verkauf lokaler Produkte in Verbindung mit einem Hofcafe und einem Backhaus möglich. Weitere Funktionsräume, wie z.B. für die Heizung, zur Unterbringung von Technik, Rasenmäher u.ä. sind hier ebenfalls vorgesehen.

Im BF 3 sind Sanitäranlagen und Sauna mit Funktionsräumen, z.B. eine Garage, Werkstatt u.a. zulässig. Hier werden die erforderlichen Sanitäranlagen für die Wohnmobilanlage und eine Sauna für alle Gäste des Ferienhofes eingeordnet.

Die bestehende Bausubstanz auf dem Gehöft wird für diese Nutzungen saniert und um-bzw. ausgebaut. Ziel der Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen ist die Erhaltung der historischen Gebäudestruktur. Geringfügige Erweiterungen durch angepasste Anbauten sollen für Terrassen, Loggien oder Balkone ermöglicht werden. Beim Ausbau des Bestandsgebäudes im BF 3 sind Dachöffnungen in Form von Gauben und Fenstern zulässig.

Hinweis: Aufgrund der Erhaltung des Gebäudebestandes werden für den B-Plan keine gesonderten baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Beabsichtigt ist für das Dach im BF 2 u.U. auch eine Nutzung mit Sonnenenergie. Die Bauantragsunterlagen werden die entsprechenden Details ausweisen.

Im südöstlichen Bereich bieten die Baufelder BF 4, BF 5 und BF 6 Platz für bis zu 20 Standplätze zum Aufstellen von mobilen Freizeitunterkünften in der Form von Wohnmobilen oder Caravans. Diese sind so beschaffen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Das bedeutet, dass diese Fahrzeuge zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sein müssen. Zu diesen Unterkünften zählen:

- ☐ Wohnmobile, Wohnwagen (Caravans) von 3,50 – 8,50 m Aufbaulänge,
- ☐ Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse),

Das Baufeld BF 7 enthält den einzigen Gebäudeneubau auf dem Grundstück. Hier entsteht ein Technikgebäude, das für die Entsorgung der Wohnmobile, insbesondere für die Chemie-toiletten und für das Grauwasser sowie für ergänzende Funktionsräume wie Toilette und Dusche dienen soll.

4.2 Baugrenzen

Für die BF 1 bis BF 3 sind die Baugrenzen so festgelegt worden, dass der bestehende Gebäudebestand und geringfügige Nutzungserweiterungen enthalten sind - siehe auch 4.1.

Die Standplätze für die mobilen Freizeitunterkünfte in den BF 4 bis BF 6 sind im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der drei gekennzeichneten Baufelder sind vier bis neun Standplätze in Stellplatzgrößen von 6,5 – 7,5 m x 8 – 10 m Größe zulässig. Insgesamt sind 20 Standplätze ausgewiesen.

Für das BF 7 ist eine Fläche von 10 m x 10 m vorgesehen. Neben dem Technikgebäude sind damit auch weitere Anlagen für die Entsorgung (Müllcontainerstellplatz, Abwasser) unterzubringen.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über zwei private Anbindungen des Grundstückes an die Dorfstraße, die Kreisstraße Nr. 12, - die bestehende Zufahrt im Bereich des Gehöftes und eine neue Zufahrt im nordwestlichen Geltungsbereich.

Das Ingenieurbüro Heimo Wittenburg aus Wölschendorf hat für das Plangebiet die Trasse für die nordwestliche Zuwegung zum Wohnmobilstellplatz entwickelt, die Bestandteil der Verkehrserschließung ist. Sie sichert mit den ausgewiesenen Sichtdreiecken die ordnungsgemäßen Zu- und Abfahrten auf die Kreisstraße. Der Ausbau und die Befestigung der Privatstraße erfolgt im Zufahrtsbereich als 6,00 m Fahrbahn, die sich dann auf 3,50 m bis 5,50 m breite teilversiegelte Befestigungen ändern.

Über die bestehende Zufahrt werden auch weiterhin die Baufelder BF 1 bis BF 3 erreicht. Für die Nutzer der Ferienwohnungen und für die Gäste des Cafe bzw. Kunden des Hofladens sind gesonderte PKW-Stellflächen an der neuen privaten Straße ausgewiesen. Außerdem besteht die Möglichkeit, PKW auch innerhalb der Hoffläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzustellen.

Das südlich angrenzende landwirtschaftliche Flurstück 25/4 ist ebenfalls über die Privatstraße erreichbar.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) wird die zentrale Versorgung mit Trinkwasser gesichert. Die Trinkwasserhauptleitung AZ 150 zwischen den Ortsteilen Warnkenhagen und Elmenhorst verläuft im rückwärtigen Teil des Grundstücks hinter dem Stallgebäude. Eine gesonderte Leitung besteht zur Versorgung des Einzelgehöftes im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Wohngebäude. Diese Leitung sollte auch als Anschluss für die weiteren Baufelder genutzt werden.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet werden. Eine Überbauung der Leitungstrasse ist unzulässig. Die vorgefundene Rohrüberdeckung darf nicht verändert werden.

Bestehende Gebäude werden bereits mit Trinkwasser versorgt. Die Investoren gehen davon aus, dass eine Versorgung mit Trinkwasser für die 20 Standplätze mit einer Trinkwasserzapfstelle im Bereich der Baufelder 4 bis 6 ausreichend ist. Die erforderliche Prüfung des Wassers wird in Abstimmung mit dem Zweckverband vorgenommen. Die geplante Erschließung und der künftige Leistungsbedarf sind mit den Mitarbeitern des ZVG abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die örtliche Feuerwehr (Stellungnahme des zuständigen Amtes Klützer Winkel) hat die Sicherung des Feuerlöschbedarfs über den westlich angrenzenden Teich in Warnkenhagen nachgewiesen.

Abwasserentsorgung

Der Zweckverband Grevesmühlen ist ebenfalls für die zentrale Abwasserentsorgung zuständig. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann grundsätzlich gewährleistet werden. Das Wohngebäude ist bereits an die zentrale Abwasserleitung angeschlossen. Der vorhandene Grundstücksanschluss bedarf einer Änderung, indem das vorhandene Pumpwerk auf eine Doppelanlage erweitert wird. Die Arbeiten werden vom ZVG ausgeführt, wobei die Kosten vom Erschließer zu tragen sind. Für die weiteren Baufelder können damit ebenfalls die Voraussetzungen für den Anschluss geschaffen werden.

Für die Nutzer der Wohnmobil-Stellplatzanlage ist im Baufeld 7 ein gesondertes Gebäude zur Entsorgung für Chemietoiletten und Abwasser geplant.

Für die Chemietoiletten ist ein Behälter zur separaten Sammlung vorzusehen, der nur von Abfallentsorgungsunternehmen entleert und abgefahren werden darf. Hierfür ist der ZVG gesondert durch den Eigentümer der Wohnmobilstellplatzanlage zu beauftragen. Die Verbringung erfolgt auf der Kläranlage Grevesmühlen.

Regenentwässerung

Der Ortsteil Elmenhorst ist Bestandteil der Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des ZVG. Das Niederschlagswasser der Baufelder ist auf den Grundstücken zu verwerten, aufzufangen (Retentionsbecken) bzw. zu versickern oder in die westlich angrenzenden Grünflächen abzuleiten. Die Verkehrsflächen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen, dabei ist das Gefälle in westliche Richtung anzuordnen, um es natürlich zu entwässern. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen E.DIS AG. Unmittelbar von der Dorfstraße erfolgt ein Kabelanschluss an das bestehende Wohngebäude. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Hierzu sind direkte Abstimmungen mit dem Energieunternehmen notwendig. Nachrichtlich übernommen wurde die über das Plangebiet verlaufende Mittelspannungsleitung/Kabel des Unternehmens für das ein Leitungsrecht festgesetzt wurde.

Für die Stellplatzanlage auf den Baufeldern 4 bis 6 sind Entnahmestellen mit 20 Steckdosen anzuordnen, die dem Anschluss von Wohnmobilen dienen.

Abfallwirtschaft

Für den anfallenden Hausmüll sind die Nutzer selbst verantwortlich. Zur ordnungsgemäßen Entsorgung werden im Baufeld 7 Einrichtungen vorgesehen.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

4.5 Brandschutz

Für die örtlich zuständige Feuerwehr wird durch den Investor die Möglichkeit geschaffen, im Falle eines Brandes ohne Schwierigkeiten und gewaltfrei auf das Grundstück zu gelangen. Die konkreten Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer festgeschrieben.

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V wird nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr gewährleistet.

5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

5.1. Grundlagen

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ und hier in der Landschaftseinheit 101 „Klützer Winkel“. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bildet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Elmenhorst an der K12. Die natürlich anstehenden Lehme / Tieflerme (Parabraunerden / Pseudogley / Gley) der Grundmoräne wurden aufgrund langjähriger Nutzung anthropogen verändert. Den Geltungsbereich prägt die bäuerliche Einzelgehöftnutzung entlang der Straße mit genutzten Grün- und Ackerflächen und eingestreutem Wäldchen.

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen bei leichtem Gefälle in südwestliche Richtung (Mühlenberg im Nordosten) zwischen 35,0 m HN am Gehöft und 25,0 m HN am Wald. Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich grenzt an den Geltungsbereich ein im Ackerbereich verrohrter Vorfluter.

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter relativ geschützt.

5.2 Bestandsbeschreibung

An den Geltungsbereich grenzen östlich und südlich Ackerflächen; westlich und südlich eine Waldfläche und nördlich die Straße mit der straßenbegleitenden Allee an.

Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist vorhanden. Eine Kastanie im Hofraum und eine Robinie im Übergang zur Hausweide sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zur Rodung vorzusehen. Die Obstbäume der Hoffläche stehen nicht unter Schutz und werden auch nicht planerisch behandelt. Dies gilt auch für die Alleeebäume an der Kreisstraße (§19 NatSchAG M-V) die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. In der Hecke der östlichen Geltungsbereichsgrenze und im südlichen Bereich greifen die Traufflächen der Kopfweiden, bei weiterer regelmäßiger Pflege, nicht auf die geplanten Stellplatzflächen über, wobei alle in die zu erhaltende Abschirmung zu integrieren sind.

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V					
Baum	Art	STU [m]	KDM [m]	Bemerkungen	max. Ersatz
1	Kastanie	149	8,00	Faulstelle im alten Zwieselbereich	1
2	Robinie	150	5,0	mangelhaft behandelter Astausbruch im alten Zwieselbereich	1
					2

Für die Rodung von 2 Bäumen mit Schutzstatus entsprechend §18 NatSchAG M-V sind 2 Bäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit 16- 18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Baumbestand ohne §18 NatSchAG M-V- Schutzstatus

Dieser im Plangeltungsbereich vorhandene weitere Baumbestand wurde teilweise nicht zum Erhalt festgesetzt bzw. muss im Rahmen der Umsetzung der Planung gefällt werden.

Eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V besteht auch für Baumgruppen bzw. für Einzelbäume (als Biotoptyp) die nicht dem § 18 NatSchAG M-V unterliegen, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie hier im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung, gefällt werden müssen (vergleiche dazu Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlass) Nach Anlage 1 Baumschutzkompensationserlass ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1: 1 zu pflanzen.

Nachfolgende Bäume sind zur Rodung vorgesehen:

Stück	Art	STU [m]	Bemerkungen	max. Ersatz	Ersatz
2	Robinien	über 50	Wegebereich BF 4	1	2
1	Fichte	über 50	Wegebereich BF 4	1	1
2	Hochstammobst	über 50	BF 4	1	2
5	Gesamt				5

Für die Rodung von 5 Bäumen mit Schutzstatus entsprechend Baumschutzkompensationserlass sind 5 Bäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit 16- 18 cm Stammumfang in der Fläche mit Anpflanzgebot A4 pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Fläche A 4 ist als extensive Wiesenfläche mit Bäumen anzulegen und zu erhalten.

5.3. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsrege-

lung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf einer Hoffläche mit angegliederter landwirtschaftlicher Fläche die Festsetzung eines Sondergebietes Ferienhof mit Stellplätzen für Caravan. Insofern ist von einer teilweisen Neuüberbauung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotop- und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotop- durch Veränderung:

- versiegelte und teilversiegelte Hof-, Wege, und Gebäudeflächen
- nicht versiegelte begrünte Hoffreiflächen (zusammen ca. 0,57 ha)
- Grünland (Hofweide, ca. 0,26 ha)
- Acker (ca. 1,51 ha)

oder Beeinflussung betroffen:

- lockere Grenzhecke mit Pflaumenwildwuchs und Kopfweiden.

Wertbiotope

Im 50-m-Untersuchungsraum ab Geltungsbereich sind folgende Wertbiotope verzeichnet:

- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder NWM05366
- Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation NWM05364, NWM00066
- Naturnahe Feldgehölze NWM05356 (Wald!)
- Naturnahe Feldhecken NWM05345

Wirkeinflüsse auf die Wertbiotope sind für den Bruchwald und das angrenzende Kleingewässer aufgrund der Lage der Biotop- und der geplanten Erweiterungen zu diskutieren. Zwischen den Biotopen im/des Waldes und der Eingriffsfläche liegen die Ausgleichsmaßnahmen. Diese liegen auf ehemaligen intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche. Durch die Umwandlung der Ackerflächen in Ausgleichsfläche, auch als Puffer zu den §20 Biotopen sind mittelbare Einflüsse nicht anzusprechen. Dies würde zudem die Intensität der heutigen Landwirtschaft und die Schutzabsicht des Eigentümers, der diese Flächen ökologisch bewirtschaften will (und aufgrund der Festsetzungen des B-Planes auch muss) negieren.

Damit ist eine intensive Freizeitnutzung für eine zusätzliche Beeinflussung der Biotop- nicht einzustellen. Der saisonal tangierenden Störwirkung des Vorhabens kann die saisonale unmittelbare Störung der Landwirtschaft entgegengestellt werden.

Betroffen von der baulichen Entwicklung sind (außer der durch Forderungen des Landkreises notwendig gewordenen straßenbaulichen Änderungen) überwiegend Hofflächen die, ohne die baurechtlich notwendige Umwidmung, eine intensive Bewirtschaftung als Bestandsschutz zuließen.

Die geplante Abschirmung mittels Streuobstwiese und die begleitende Baumreihe des Erschließungsweges lässt Auswirkungen nicht erwarten. Für das Kleingewässer nördlich der K12 und die Feldgehölze / Hecke im Süden sind Wirkeinflüsse nicht abzustellen. Ein Wirkeinfluss wird aber (obwohl kein Wertbiotop) für die Grenzhecke des Gehöftes eingestellt, da ihr unmittelbar Stellflächen zugeordnet werden. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die es erforderlich machen würden, Ausnahmeanträge zu stellen, bzw. vertiefende Ermittlungen auf erhebliche Beeinträchtigungen der Biotop- vorzunehmen.

Im 200-m-Untersuchungsraum sind folgende Wertbiotope verzeichnet:

- Naturnahe Feldhecken
- Naturnahe Feldgehölze
- Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Wirkeinflüsse auf die Wertbiotope sind aufgrund der Lage der Biotop- und der geplanten Erweiterungen / bzw. Abschirmungen nicht zu diskutieren.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der teilversiegelten Wege und Stellflächen zu beräumen, und soweit im Umfang möglich zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises.

Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in die Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Schaffung von Biotopen in Randlage. (Verbesserung Abschirmung)

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die befestigten Fläche / Hofflächen werden nur der Biotopwertstufe >1, die sonstigen Freiflächen (incl. der landwirtschaftlichen Flächen und Gehölze) der BWE 1 und die Hofweide (Grünland) der BWE 2 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im mittleren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung als Gehöftstandort ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Die Versiegelung der Hof- und Gartenflächen (incl. Grenzhecke) werden ebenso wie die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Bestandsdurchlauf bewertet. Wirkeinflüsse auf Biotope sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} \times \text{KE} \times \text{KF} \times \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
	Kreisstraße	Sichtdreieck Bestandsdurchlauf	421								0
	Hof- und Gartenfläche	Haus / Hof Versiegelung Baufelder 1-3,	1.259		<1	0,1	0,0	0,1	0,75	0,0	0
	Hof- und Gartenfläche	Haus, - vollversiegelte zusätzliche Flächen 10%	126		<1	0,6	0,5	1,1	0,75	1,0	104
	Hof- und Gartenfläche	Weg, teilversiegelt, Bestandsdurchlauf	224		<1	0,6	0,2	0,8	0,75	0,0	0
	Hof- und Gartenfläche	G1 Bestandsdurchlauf	3.784		<1	1,5	0,0	1,5	0,75	0,0	0
	Hof- und Gartenfläche	Becken in der G1 , teilversiegelt	284		1	1,5	0,2	1,7	0,75	1,0	362
	Hausgrünland, Hofhecken	Erhalt	573		1	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
	Grünland	Weg, teilversiegelt	395		2	2,0	0,2	2,2	0,75	1,0	652
	Grünland	Rinne, versiegelt	19		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	36
	Grünland	Cam. Stellflächen BF 4/5, teilversiegelt	1.288		2	2,0	0,2	2,2	0,75	1,0	2.125
	Gehölzfläche	Bestandserhalt, Heckenschutz	236		2						0
	Grünland	Verkehrsgrün	126		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	189
	Acker	landwirtschaftliche Fläche (Bestandsdurchlauf)	4.704		1	1,0	0,0	1,0	1,00	0,0	0
	Acker	Weg, teilversiegelt	1.366		1	1,0	0,2	1,2	0,75	1,0	1.229
	Acker	Weg / Rinne, versiegelt	292		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	329
	Acker	Stellflächen, teilversiegelt	195		1	1,0	0,2	1,2	0,75	1,0	176
	Acker	BF 7, Entsorgung	100		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	113
	Acker	Cam. Stellflächen, BF 6, teilversiegelt	607		1	1,0	0,2	1,2	0,75	1,0	546
	Acker	Verkehrsgrün	887		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	665
	Acker	Grünfläche, Leitungsabstand	949		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
	Pflanzgebot	Bäume A1	537								0
	Pflanzgebot	Bäume A2	497								0
	Pflanzgebot	Sträucher A3	230								0
	Pflanzgebot	A4	200								
	Maßnahme-flächen	Streuobstwiese M1 / 2	3.844								
	Maßnahme-flächen	Streuobstwiese M 3	700								0
		Summe:	23.843								6.525
	Hecke	Wirkeinfluss 50m	573		1	2,0	0,0	2,0	0,75	0,4	344
											6.869

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 6.869 KFÄ.

5.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen:

- Anpflanzung einer 2 reihigen Hecke zum Stellplatz (Anpflanzgebot)
- wegebegleitende Baumpflanzung (Anpflanzgebot)
- Streuobstwiesen (Maßnahmenflächen incl. integrierter Trauffläche Alleebäume)
- Anpflanzfläche für Bauersatz

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Maßnahmenfläche im Gehöftbereich ab 50% zugrunde gelegt, mit zunehmender Entfernung steigend. (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) ab 0,5).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} \times \text{KWZ} \times \text{LF}$$

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAH	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Pflanzgebot Sträucher A3	230		2,0	2,0	0,50	230
Pflanzgebot Bäume A1/2	1.034		2,0	2,0	0,50	1.034
Maßnahmenfläche Streuobstwiese M1 (Kronenschutz Allee an Kreisstraße)	805		1,0	1,0	0,50	403
Maßnahmenfläche Streuobstwiese M1	756	7	2,0	2,0	0,70	1.058
Maßnahmenflächen Streuobstwiese M2	2.283	22	2,0	2,0	0,70	3.196
Maßnahmenflächen Streuobstwiese M3	700	7	2,0	2,0	0,70	980
Summe:	5.808	36				6.901

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 6.901 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 6.869 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 6.901) Umfang der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich ergibt sich, dass der mit dem B- Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

5.5. Beschreibung der Maßnahmen

Anpflanzgebote

Baumreihe

Die Flächen mit Anpflanzgebot A1-2 sind als Wiesenfläche mit Bäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit 16- 18 cm Stammumfang sind in 10 m Abstand in gleichem Abstand vom Weg / den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. In der Fläche A1 ist ein teilversiegelter Weg in max. 3m Breite zur Anbindung des BF 7 zulässig.

Baumrodungen

Für die Rodung von 5 Bäumen mit Schutzstatus entsprechend Baumschutzkompensationserlass, sowie die Rodung von 2 Bäumen nach §18 NatSchAG M-V sind 7 Bäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit 16- 18 cm Stammumfang in der Fläche A4 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Fläche mit Anpflanzgebot A4 ist als extensive Wiesenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Baumpflanzungen sind zulässig. Für die Rodung von 5 Bäumen mit Schutzstatus entsprechend Baumschutzkompensationserlass, sowie die Rodung von 2 Bäumen nach §18 NatSchAG M-V sind 7 Bäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit 16- 18 cm Stammumfang in der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

einheimischer Laubbaum, norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen

- Acer campestre Feld- Ahorn
- Betula pendula Sand- Birke
- Tilia cordata Winter- Linde
- Obstgehölze hochkronige als Straßenbaum geeignete Hochstämme

Hecke

Die Flächen mit Anpflanzgebot A3 ist als 2-reihige Strauchhecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 5,0 m breit) mit Sträuchern entsprechend Pflanzliste in der Qualität 60-100 cm 2x verpflanzt, unter Anwendung des Heckenerlasses anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Eine Überfahrt in max. 3,5 m Breite vom Wendehammer ist zulässig.

Sträucher: norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen

Rosa canina	Hundsrose	40%
Crataegus monogyna	Weißdorn	5%
Prunus spinosa	Schlehe	20%
Sambucus nigra	Holunder	5%
Corylus avellana	Haselnuss	20%
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	10%

Maßnahmeflächen

Streuobstwiese

Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, M2 und M3 sind als Streuobstwiese mit mind. 36 St. Hochstammbaum STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten. (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Eine Einzäunung der Fläche ist zulässig. Die Flächen sind als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden.

Ein Streifen von 7m im Geltungsbereich entlang der Kreisstraße (in der Fläche M1) dient dem Kronentraufschutz der Alleeebäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Einordnung der Lesesteinhaufen am Waldrand ist zu beachten

Obstgehölze: Verbissschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Grünflächen

Die private Grünfläche G1 ist als Hof- und Gartenfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Im Zusammenhang mit den Ferienwohnungen und den Wohnmobilplätzen sind innerhalb der Fläche Einbauten wie Sitz- oder Grillplätze, im Bereich der Hofumfahrt auch weitere Stellflächen zulässig. Weiterhin ebenfalls zulässige Nutzungen innerhalb der Grünfläche sind z.B. Kleintierhaltung und auch Grabeland.

Die Flächen für die Landwirtschaft sind landwirtschaftlich oder gartenbaulich zu nutzen. Notwendige Unterstände, z.B. für Schafe sowie die Einzäunung der Fläche sind zulässig. Eine Überfahrt der Fläche ist zulässig. Die Einordnung der Lesesteinhaufen am Waldrand ist zu beachten.

Hinweise für die Standflächen der Wohnmobile

Die Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Schotterterrassenflächen sind zulässig, nicht zulässig sind Pflasterflächen (außer Rinne). Von der Gehölztraufe ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Für die Kopfweide dient als Anhaltspunkt die Entwicklung im 1. Jahr nach dem Schnitt.

Die Artenschutzrechtlichen Hinweise und CEF- Maßnahmen sind zu beachten.

6. Aussagen zum Klimaschutz

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der Sanierung der derzeit überwiegend leer stehenden Bausubstanz und der geplanten Nutzung als Ferienhof werden die Ziele zum Klimaschutz und zur Ausweisung als Touris-

musschwerpunktraum umgesetzt. Die geplante Nutzung der Dächer mit Anlagen für Sonnenenergie soll die Nachhaltigkeit der Planung unterstreichen.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch Wald- und Wiesen- und Ackerflächen geprägt. Das geplante Gebiet lässt aufgrund der Einzellage keine Konflikte zu den benachbarten Nutzungen erwarten.

Einwirkungen

Das geplante Sondergebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt; es sind auch keine anderen gravierenden Belastungen zu erwarten.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, die eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die Investoren sind Eigentümer der Flurstücke 25/3 und 26. Im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung dieses Bereiches wird die Gemeinde das Vorhaben unterstützen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVBl. S. 247) geänd. durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. V. 21.7. 1998 (GOVBl. S.647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Aufgrund der Zuarbeit des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V wurden folgende Baudenkmale übermittelt:

Elmenhorst	Dorfstraße 65	Hofanlage mit	Elmenhorst 130165		1670	neu : 11.12.2013
Elmenhorst	Dorfstraße 65	Hallenhaus			1670	neu: 11.12.2013
Elmenhorst	Dorfstraße 65	Scheune			1670	neu: 11.12.2013
Elmenhorst	Dorfstraße 65	Stallscheune			1670	neu: 11.12.2013
Elmenhorst	Dorfstraße 65	Brunnen und Pumpe				

Diese sind soweit die Lage eindeutig zugeordnet wurde als Baudenkmal (D) in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ebenso ist das übermittelte blaue Bodendenkmal als (BD) entsprechend ergänzt worden. Für das Vorhaben wird eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe **Blau** gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 23.800 m ²
• Wohngebäude u. Ferienwohnungen BF 1 bis BF 3	ca. 1.600 m ²
• Standflächen Wohnmobile BF 4 bis BF 6	ca. 1.900 m ²
• Private Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellfl.)	ca. 2.900 m ²
• Versorgungsanlagen BF 7	ca. 100 m ²
• Wasserfläche - Retentionsbecken	ca. 300 m ²
• Grünflächen	<u>ca. 17.000 m²</u>
davon: Private Grünfläche G 1	ca. 3.600 m ²
Verkehrsgrün, Leitungsabstandsgrün	ca. 2.500 m ²
Bestandshecke	ca. 200 m ²
Maßnahmeflächen (Streuobstwiesen, Anpflanzflächen)	ca. 6.000 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 4.700 m ²

07. JUNI 2016

Kalkhorst,



.....
Der Bürgermeister

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. Teil I Nr.53) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Kalkhorst für das Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65

in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 1, Flurstück 25/3 und 26 jeweils teilweise

Stand: Februar 2016

Inhalt:

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	4
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	10
2.4	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	10
2.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	11
2.6	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
2.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	14

Anlage

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, GWL den 3. August 2014 (Stand 16. Januar 2015)

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Ferienhof Elmenhorst“, im Ortsteil Elmenhorst der Gemeinde Kalkhorst durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Lageübersicht

Das Plangebiet des B-Planes liegt südlich der Kreisstraße K 12, die von Klütz in Richtung Kalkhorst führt. Das Einzelgehöft mit dem Wohngebäude und zwei Nebenanlagen (ehemaliger Stall und Remise) wird über diese Straße verkehrstechnisch erschlossen.

An den Geltungsbereich grenzen östlich und südlich Ackerflächen; westlich und südlich eine Waldfläche und nördlich die Straße mit der straßenbegleitenden Allee.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 die Flurstücke 25/3, 26 teilweise. Die Fläche ist ca. 2,70 ha groß. (siehe Begründung)

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

(siehe Begründung)

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art / Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Sondernutzung Ferienwohnungen / Camping	Grünland und Gartenfläche, Ferienhof mit Camping auf Flächen des Einzelhofes	ca.2,4 ha, davon ca. 0,4 ha neue (Teil)-Versiegelung

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG).
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt.
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederher-

stellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichen Interesse. Das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/4 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen.
- Derartige Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser), dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und somit dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeiden der Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet sein (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); In Bezug auf die Gewässer sind die Belange des Allgemeinwohls u.a. die Vermeidung der Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens. Verhinderung einer Verunreinigung der Gewässer oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften bei der Einbringung von Stoffen. Erhebliche Bedeutung der Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild.
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser.
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen; die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung.

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm soll innerhalb der Vorbehaltsgebiete Tourismus (Tourismusräume) deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Mit einer verstärkten Entwicklung im Bereich der Randgebiete des Küstenraums und dem Küstenhinterland soll eine Entlastung der Tourismuszentren im direkten Küstenbereich erreicht werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Gemeinde Kalkhorst mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis dem Grundzentrum Klütz zugeordnet. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft.

Sie befindet sich im Tourismusschwerpunktraum mit einem regional bedeutsamen Radrouennetz. In diesen Räumen 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. Hierzu zählen auch saisonverlängernde Maßnahmen.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) von 2001. In diesem Dokument ist die Fläche mit dem Gehöft als Sondergebiet "Camping" ausgewiesen. Die Abgrenzung enthält allerdings überplante Waldflächen, die aus heutiger Sicht nach dem Landeswaldgesetz nicht mehr beansprucht werden können. Damit ergeben sich Veränderungen in der Flächenzuordnung auf dem Gelände. Hierfür wurde die 6. Änderung des F-Planes erforderlich. Sie ist im Februar 2016 durch den LK NWM genehmigt worden.

Darstellungen des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Für die Gemeinde liegt ein Landschaftsplan (erarbeitet vom Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: 2014) vor.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Auswirkungen geringer Reichweite ergeben sich durch das Baugebiet auf die Schutzgüter Mensch sowie Tiere, Pflanzen und Lebensräume aufgrund von Emissionen und auf das Landschaftsbild aufgrund des Bauvolumens und der Bauhöhen. Ausgehend von der Lage und Erfahrungen aus anderen Planungen wird ein Wirkraum von 200 m Radius um das Baugebiet betrachtet. In die Betrachtung werden auch besonders die in diesem Raum befindlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das o.g. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.
- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten (www.umweltkarten.mv-regierung.de), des F-Planes, des Landschaftsplanes sowie ergänzender Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Nein, im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine internationalen Schutzgebiete	BNatSchG, NatSchAG, FFH-Erlass MV ² FFH DE 2031-301 " Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave " SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff" im mind. 1500 m Entfernung im Norden
Nationale Schutzgebiete	Nein, im Geltungsbereich befinden sich	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
(Nationalparke, Biosphärenreservate)	keine nationalen Schutzgebiete. Nein, im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz. Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Ja, im Untersuchungsraum befinden sich gesetzlich geschützten Biotop. Bäume geschützte Alleen / Baumreihen	LSG L 113 " Lenorenwald " im mind. 900 m Entfernung im Süden Biotop nach § 20 NatSchAG 50m Wirkraum Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder - NWM05366 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. - NWM05364, NWM00066 Naturnahe Feldgehölze - NWM05356 Naturnahe Feldhecken - NWM05345 200m Wirkraum Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg Naturnahe Feldgehölze Naturnahe Feldhecken Allee / Baumreihe nach § 19 NatSchAG Kreisstraße
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung Ja betroffen	§ 29 NatSchAG § 20 LWaldG
Wald	am Geltungsbereich befindet sich Wald	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Betroffen vom Eingriff im Plangebiet sind folgende Biotop: - Siedlungsbiotop (Gebäude und Hof- / Gartenflächen / Grünflächen / Verkehrsflächen) - Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) Beeinflusst werden können folgende im Untersuchungsraum sich befindende Biotop: - Gehölzbiotop (Hecken) - Biotop der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend intensiv genutzt, hier Ackerland / Waldflächen - Feldhecken, Gehölz, Kleingewässer (§20 Biotop), Bäume (§18) und Baumreihen (§19) Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Aufgrund vorliegender Informationen zum Plangebiet und der Lage ist von faunistischen Funktionen mit insgesamt geringerer Bedeutung auszugehen. Im UR befinden sich geschützte Biotop mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vor allem Gewässer- und Wald / Gehölzbiotop. Im Plangebiet / UR liegen laut Unterlagen LUNG Rastflächen. (siehe AFB) Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Geltungsbereich hat aufgrund der Vorprägung eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der Lage und der Abschirmung hat der Plan keine Auswirkungen auf tatsächliche Rastflächen. (siehe AFB)	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	(siehe auch AFB) Die bebauten Flächen im Geltungsbereich sind Nahrungsraum, aber keine Lebensstätte, von geschützten Arten. Die Grünland und Gehölzflächen sind teilweise Lebensstätte von geschützten Arten. (aber auch Störpotential, Prädatorendruck, Nutzungsdruck beachten)	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
	Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Begründung zum B-Plan schließt aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.	
Boden	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaf, > 40% hydromorph. Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit mittlerer Schutzwürdigkeit	
Grundwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen im UR sind nicht vorhanden. Ja, Oberflächengewässer sind im UR vorhanden – Kleingewässer, Graben WBV: 11 19/3	
Oberflächenwasser	Einzugsbereich Gewässer: LAWA: 9631360000, Graben aus Warnkenhagen von: Quelle bei Warnkenhagen bis: Mündung in die Ostsee Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können durch die bauliche Nutzung betroffen sein. maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhaft Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur bisher geringe örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, lokale, teilweise temporäre Emissionen resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung - Düngung und Bodenbearbeitung bzw. der verkehrstechnischen Infrastruktur sowie Siedlungsbedingten Belastungen (Hausbrand). Das am Standort vorhandene Geländere relief lässt Kaltluftströmungen in Richtung auf die Ortslage nicht erwarten. (Abstromlage vom Höhenpunkt) Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind: Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Eine wesentliche Verringerung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und eine höherer Wärmeakkumulation durch Versiegelung sind nicht zu erwarten.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Ja, der -Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das umliegende Gebiet betreffen. (Höhenpunkt) Bewertung des Landschaftsbildes: Landschaftsraum mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. (Landschaftsbildraum IV 2 – 1 (Ackerland des Klützer Winkels) Nr. 368) Lokal hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (LP)	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Produktionsflächen (Ackerland auch Wald, Garten- und Grünland) sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) sowie Lage der Ökosysteme im Geltungsbereich sprechen für eine geringe- mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme im Untersuchungsraum sprechen für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Rastzentren in der Umgebung. Bewertung: großräumig betrachtet (Ostsee / Lenorenwald) Bereich mit hoher	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
	Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringere Schutzwürdigkeit.	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nein, Wohnbereiche sind nicht durch Immissionen betroffen: Ausrichtung und Größe des Eingriffs, sowie die Lage als Einzelgehöft sprechen gegen eine erhebliche Beeinträchtigung. Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“. Bewertung: geringe Schutzwürdigkeit	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Ja, im Geltungsbereich befinden sich Kultur- oder sonstigen Güter Denkmal Gebäudeensemble / Pumpe Bodendenkmal (Kennzeichnung Blau) <i>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</i> Eine Verminderung durch die dargestellten Sicherungsmaßnahmen und Dokumentation ist möglich.	
Vermeidung von Emissionen	Durch das geplante Baugebiet können benutzungsspezifische Emissionen entstehen von: - Gerüchen, Lärm und Licht Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, im geplanten Baugebiet fallen entsorgungspflichtige Abfälle an	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nicht ausdrücklich vorgesehen	
Darstellungen von Landschaftsplänen	Ja	Landschaftsplan Stand 2014
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Ja, geringe Wechselwirkungen können durch betriebsbedingte Emissionen verursacht werden.	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist abgestimmt auf das Bauvorhaben Ferienhof. Es erfolgen lagekonkrete Festsetzungen zu Baukörpern und Verkehrsflächen.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- punktuelle Versiegelung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen für den Verkehr.
- betriebsbedingter Verkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.

Vorbehaltlich können für die geplante Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen abgeleitet werden:

- Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Die Versickerung / Teilnutzung des nicht verunreinigten anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist zu bevorzugen.
- Alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von geschützten Bäumen, auch im Kronentraufbereich, führen können sind untersagt. Ausnahme ist eine Kopfweidenpflege, weitere Ausnahmen sind zu beantragen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen. Grundsatz der Betrachtung ist die ökologisch orientierte Arbeitsweise der Dorfgemeinschaft.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant Mögliche gebietsübergreifende erhebliche Auswirkungen der geplanten Baufläche (Störwirkungen durch dauernde Anwesenheit von Menschen, durch Verkehr sowie durch bauliche Anlagen mit entsprechender optischer und akustischer Wirkung (Licht- und Lärmimmission, Scheuchwirkung)) in Natura 2000- Gebiete sind nicht zu erwarten.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/ Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Der Umgebungsschutz wird durch die Anordnung der Ausgleichsflächen gewährleistet.	Nein
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. (Rodung Kastanie beantragt)	Nein
Wald	Es befindet sich Wald im Geltungsbereich. Der Waldabstand zu baulichen Anlagen (nicht aber Verkehrsflächen) wird eingehalten.	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs II / IV der FFH- Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden. (siehe AFB)	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume überbaut / beeinflusst. Verlust von Lebensraum	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Boden	Versiegelung im Bereich der Bau,- und Verkehrsflächen.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Verringerung der Versickerungsfunktion des Bodens und Erhöhung der Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Rückhaltung von Oberflächenwasser	Nein
Klima und Luft	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch versiegelte Fläche nicht erheblich beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Bauen im Bestand. Errichtung kleinvolumiger Gebäude und kleinflächiger Stellflächen mit begrenzter Fernwirkung da vorhandene Abschirmung	Nein
Biologische Vielfalt	Lebensräume mit vorhandenem Störeinfluss / Lebensräume von geschützten Arten sind nicht erheblich beeinträchtigt / betroffen. Erhöhung der Vielfalt durch Umwandlung von Intensivacker in Streuobstwiese	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das geplante Baugebiet können siedlungsbedingte Emissionen entstehen von: - Gerüchen, Lärm und Licht Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich. Nein, umliegende Gehöfte / Wohnbereiche sind nicht durch Immissionen betroffen. Die Intensität und Reichweite der Wirkungen ist gering. Ausrichtung und Größe des Eingriffs, sowie die Lage als Einzelgehöft sprechen gegen eine Betroffenheit.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Anschluss an Kanalisation,, Flurabstand Grundwasser > 10m Abfälle Chemietoiletten sind gesondert zu entsorgen. Eine bauliche Vorsorge Chemosammelstelle ist zu treffen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt.	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung	Keine spezifischen Festsetzungen	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Störungen), oder dem Bodenschutz (Versiegelung) auf.	Nein

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Streuobstwiesen und gärtnerische Nutzung sind als landwirtschaftliche Flächennutzung einzustufen, somit werden für Maßnahmen für die Kompensation der Landwirtschaft keine Flächen entzogen.

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000 Gebiete sind nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde durch die Innenentwicklung (Einzelgehöft) entsprochen. Für Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der bisherigen landwirtschaftliche Nutzung / des Einzelgehöftes auszugehen. Relevante Umweltbe- und Entlastungen sind nicht zu erwarten, da relevante Umweltentlastungen bei intensiver Landwirtschaft nicht entstehen können.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung werden unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Durch die Festsetzung der Baufelder / der GFZ ist von einem teilweisen Schutz bei den natürlichen Ressourcen auszugehen.
- Erhaltung der Gehölzbestände vor allem in Randlage. (Erhalt Biotopverbund)
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungeeignet nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen:

- Anpflanzung einer 2 reihigen Hecke zum Stellplatz (Anpflanzgebot)
- wegebegleitende Baumpflanzung (Anpflanzgebot)
- Streuobstwiese (Maßnahmeflächen incl. integrierter Trauffläche Alleebäume)

Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Eine Alternativenprüfung ist aufgrund des vorgeprägten Bestandes des Einzelgehöftes nicht möglich, da die vorhandenen Strukturen gesichert und weiterentwickelt werden sollen. (Flächenbindung und Flächenverfügbarkeit)

Mit dem geplanten Standort steht ein verkehrlich gut erreichbarer Standort mit einem ausreichenden Flächenangebot zur Verfügung.

2.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopeinstufung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierungen von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Stand der Überarbeitung 01.2002),

Verwendete Quellen

- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst (Elmenhorst)

- Landschaftsplan für die Gemeinde Kalkhorst, Planungsbüro Mahnel – Grevesmühlen 2014
- Als Anlage beigefügt Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, GWL den 3. August 2014 (Stand 16. Januar 2015)

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten weiter keine besonderen Schwierigkeiten auf.

2.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Stadt sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

2.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Folgende Auswirkungen werden betrachtet:

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die geplante Inanspruchnahme als Baufläche wird die bisherige Nutzung der Flächen, außerhalb der Hofstelle, als Fläche für die intensive Landwirtschaft abgelöst durch eine Teilversiegelung für Zufahrt und Stellplätze und die extensive landwirtschaftliche Nutzung (u.a. Streuobstwiese). Die Nutzung wird damit teilweise erhöht, aber die ökologische Belastung gleichzeitig gesenkt. Entsprechend ist auf keine erhebliche Beeinträchtigung abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Abriss der vorhandenen Freiraumstrukturen und den Umbau von Gebäuden, sowie die Errichtung von Verkehrsflächen und Gartenflächen. Entsprechend sind die Bauarbeiten als zeitlich befristete zusätzliche, aber nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht des Gutachterbüro Martin Bauer Theodor-Körner-Straße 21 23936 Grevesmühlen (Stand 16. Januar 2015).

Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Heckenstruktur im Gebiet sowie auf die angrenzenden Randbereiche des Feuchtwaldes. Die Funktion für diese Arten wird im Umfeld weiter erfüllt.

Brutvogelarten des Gebäudebestandes

Durch die Sicherung und den Umbau des Gebäudebestandes kommt es zum Verlust der Niststätten der Rauchschwalbe. Die Nester der Rauchschwalbe sind im Rahmen einer CEF-Maßnahme durch Anbau von 5 Nisthilfen an geeigneten Standorten im Umfeld zu kompensieren. Ebenfalls im Rahmen einer CEF-Maßnahme ist der Brutplatzverlust der Schleiereule durch Anbau eines Schleiereulennistkastens im Gebäudebestand zu kompensieren.

Da die Nester von Amsel, Hausrotschwanz und Bachstelze nur in einer Brutperiode genutzt werden, kann das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Regelung der Bauzeiten an den Gebäuden ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Hinweis

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Entsprechend ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Gebäude nicht neu besiedelt werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt, bzw. der Bau vor der 15. März begonnen werden.

Reptilien

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Im Zuge der Erschließung kommt es zur Verlegung von unterirdischen Leitungen und sonstigen Baumaßnahmen.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern. Innerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes befinden sich keine aktuellen Laichgewässer von Amphibien. Außerhalb des Gebietes liegen aber mehrere Kleingewässer, die eine optimale Eignung als Laichgewässer besitzen. Im Umfeld wurden mehrere streng geschützte Arten festgestellt. Das Vorhabengebiet besitzt vor allem eine Bedeutung als Migrationskorridor bzw. Winterquartier. Die Funktion als Winterquartier erfüllte bisher der marode Gebäudebestand, der saniert werden soll. Entsprechend sind Maßnahmen erforderlich, um die Migrationsbewegungen, die vor allem zum Erreichen der Winterquartiere dienen, durch das Gebiet zu minimieren.

Zielführende Maßnahme ist die Anlage von Winterquartieren am Westrand bzw. am Südrand des Vorhabengebietes im Zuge von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Insgesamt sollten 4 Winterquartiere angelegt werden.

Die Winterquartiere bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 3 m² gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.

Fledermäuse

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gebäudebestand nicht vorgefunden werden. Es besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Diese geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Eine zielführende Maßnahme ist der Anbau von 2 Fledermaus-Fassadenflachkästen (FFAK-R) an umliegenden Gebäuden.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die Baufelder nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen sind, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen überwiegend ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen sind, und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen sind. Zudem sollen durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden..

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung nicht zu erwarten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Als Ersatz für ca. 3 Nester sind 5 Rauchschwalbennester (RSN) fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubauen. Diese Quartiere sind im Vorfeld des Eingriffes funktionsgerecht bis 1. April des Jahres herzustellen. Weiterhin ist im Rahmen einer CEF-Maßnahme der Funktionsverlust für die Schleiereule durch Anbau eines Spezialnistkastens an geeigneter Stelle im Gebäudebestand erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, sollte der Beginn von maßgeblichen Bauarbeiten, (Gebäudeabbruch bzw. Umbau) in der Zeit vom 1. September bis 15. März erfolgen. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Es sind Maßnahmen erforderlich, um die Migrationsbewegungen, die vor allem zum Erreichen der Winterquartiere dienen, durch das Gebiet zu minimieren. Zielführende Maßnahme ist die Anlage von Winterquartieren am Westrand bzw. am Südrand des Vorhabengebietes. Insgesamt sollten 4 Winterquartiere angelegt werden. Die Winterquartiere bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 3 m² gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Der Gebäudeabbruch bzw. Umbau sollte in der Zeit von September bis März begonnen werden, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich auszuschließen. Diese geringfügige Bedeutung als Übergangsquartier bzw. Tageshangplatz ist durch den Anbau von zwei Fledermausfassadenflachkästen mit Rückwand (FFAK-R) am Gebäudebestand zu minimieren.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen für Rauchschwalbe und Schleiereule sowie der Vorsorge-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

2.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Ferienhof Elmenhorst“, im Ortsteil Elmenhorst wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt werden.

Es erfolgt die Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzflächen in eine Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 2,4 ha, wovon ca. 0,05 ha zusätzlich versiegelt und 0,4 ha zusätzlich teilversiegelt werden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind besonders die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, sowie der Boden betroffen. Die Auswirkungen sind aber nicht erheblich.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird eine überbaubare Grundfläche festgesetzt; und es werden Begrünungen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten Ziele zu erreichen. Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen.

Gemeinde Kalkhorst, 07. JUNI 2016



Der Bürgermeister

**GEMEINDE KALKHORST
AMT KLÜTZER WINKEL**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 23
„Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65**

Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Gemeinde Kalkhorst für den Bebauungsplan Nr. 23, Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich mit einem Geltungsbereich von ca. 2,4 ha südlich der Kreisstraße K 12, die von Klütz in Richtung Kalkhorst führt. Das denkmalgeschützte Einzelgehöft mit dem Wohngebäude und zwei Nebenanlagen (ehemaliger Stall und Remise) wird über diese Straße verkehrstechnisch erschlossen.

An den Geltungsbereich grenzen östlich und südlich Ackerflächen; westlich und südlich eine Waldfläche und nördlich die Straße mit der straßenbegleitenden Allee.

Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle Dorfstraße 65 in Elmenhorst sind seit mehreren Jahren nicht mehr intensiv genutzt. Das Gehöft wurde bewohnt, aber nicht bewirtschaftet. Seit dem Herbst 2012 ist das Grundstück verkauft worden. Die neuen Eigentümer beabsichtigen das Gelände zu einem Ferienhof zu entwickeln.

Das separat liegende Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft der Ostseeküste, die fußläufig ca. 1,5 km entfernt liegt, bildet für die Investoren die Grundlage, ihren Traum, alte Bausubstanz zu Ferienwohnungen in Kombination mit einem Wohnmobilstellplatz zu realisieren. Hierzu zählt auch eine eigene Wohnung auf dem Hof, da mit der gewerblichen Nutzung der Lebensunterhalt bestritten werden soll. Die Wiederherstellung des Gebäudeensembles wird sich dabei zeitlich gestaffelt vollziehen.

Es existieren öffentliche Fuß- und Radwege außerhalb des B-Plangebietes im nördlichen Gemeindegebiet, die die Besucher als Strandzugang nutzen können.

Mit dem Bebauungsplan wurde das Ziel zur Nutzung als Ferienhof festgeschrieben. Die Flächen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde im Jahr 2016 als Sondergebiet „Ferienhof“ ausgewiesen worden.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche innerhalb des dargestellten Plangeltungsbereiches die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum - damals noch als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst – aufgestellten Plan wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten in den abgegebenen Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden vielfach Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben sowie Anregungen zur Änderung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand Januar 2013) im Zeitraum vom 05.03.2013 bis 08.04.2013.

Es sind Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden u.a. zu den Umweltbelangen (Artenschutzfachbeitrag), und den Schwerpunkten Erschließung (angrenzende Straßen, Wald, Vorfluter, Wasserversorgung u. Abwasserableitung), Tourismus, Lage in der Region eingegangen.

Die Gemeindevertretung beschloss am 16.07.2015 die Umwandlung des Planverfahrens in einen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB (B-Plan Nr. 23 für das Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65), da die Investoren die zeitliche Umsetzung des Vorhabens nicht garantieren konnten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Planes Nr. 23 mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand Juni 2015) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.08.2015 bis 15.09.2015 vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich u.a. weitere Hinweise von Behörden und einem benachbarten Bürger zur Erschließung des Plangebietes, zum Baumbestand, den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und zu baurechtlichen Belangen bis hin zu Grenzfeststellungen, die nicht im B-Plan-Verfahren geklärt werden können.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 23 erfolgte am2016 durch die Gemeindevertreter von Kalkhorst. Der Plan bedarf aufgrund der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan keiner Genehmigung. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel werden die rechtsverbindlichen Planungsunterlagen dem Landkreis Nordwestmecklenburg übergeben.

Beurteilung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange haben die Investoren in Abstimmung mit der Gemeinde eine Umweltprüfung für das Plangebiet durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden öffentlicher Belange wurden berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Mensch, Vermeidung von Emissionen, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Von den Auswirkungen des Bebauungsplans besonders betroffen sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, sowie der Boden. Die Auswirkungen sind aber nicht erheblich.

Artenschutzrechtliche Sachfragen wurden in der Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht des Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, (Stand 16. Januar 2015) gesondert bearbeitet. Hinweise wurden gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu stellen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können für Amphibien, und Gebäudebrüter sowie Fledermäuse eintreten. Für die Arten Rauchschwalbe und Schleiereule sind CEF- Maßnahmen vorgesehen (Nester / Kasten). Für die anderen Arten sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (Lesesteinhaufen, Bauzeitenbeschränkung, Fassadenflachkästen u.a.).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH Gebietes DE 2031-301 " Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave " und des SPA Gebietes DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, die eine Planung unmöglich erscheinen lassen, auszuschließen. (mind. 1.500 m Entfernung im Norden)

Schutzobjekte des Naturschutzes (Bäume/Alleegebäume der Kreisstraße) sind im / am B-Plangebiet vorhanden. Geschützte Biotope sind im / am B-Plangebiet nicht, aber im 50 m Wirkraum vorhanden.

Als weiteres technisches Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Festsetzungen von Ersatzmaßnahmen (Pflanzungen, Streuobstwiesen) ausgeglichen werden.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Abwägungsvorgang

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplanes wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans gebeten. Anregungen gab es insbesondere vom Landkreis Nordwestmecklenburg, der Verkehrsbehörde, der Naturschutzbehörde und der Wasserbehörde zu den Schwerpunkten Erschließung (Feuerlöschversorgung, Wegebau, Anbindung an die Kreisstraße, Artenschutzmaßnahmen).

Den gegebenen Hinweisen und Anregungen konnten die Gemeindevertreter in Abstimmung mit den Investoren teilweise folgen. Aufgrund der strittigen Verkehrsanbindung an die Kreisstraße wurde ein Ingenieurbüro hinzugezogen. Auf der Basis einer Vermessung wurde die künftige neue Privatstraße zum Wohnmobilstellplatz entwickelt. Die Abstimmung hierzu fand direkt mit der Verkehrsbehörde statt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden präzisiert und ergänzt, der Umweltbericht angepasst.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum B-Plan im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs beinhalteten Hinweise zu den Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen.

Vom Bürger des angrenzenden östlichen Grundstücks wurden Hinweise zum Grenzverlauf, zum Zaun und zu Beeinträchtigungen vorgebracht, die überwiegend nicht im B-Plan zu klären sind.

Alle Anregungen wurden gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und die genehmigungsfähige Planfassung erstellt.

Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange und dem Bürger nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Kalkhorst, **07. JUNI 2016**




Der Bürgermeister

Bekanntmachung der Gemeinde Kalkhorst

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet "Ferienhof Elmenhorst"
Dorfstraße 65 im Ortsteil Elmenhorst
gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.
September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.
November 2014 (BGBl. I S. 1748)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 26.05.2016 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet "Ferienhof Elmenhorst" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Ferienhof Elmenhorst“ und die mit dem Bebauungsplan aufgestellten Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung M-V treten mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Auf der ca. 2,4 ha großen Fläche ist ein Sondergebiet für Erholung als Ferienhof vorgesehen. Neben der Unterbringung von acht Ferienwohnungen sind ca. 20 Wohnmobilstellplätze und Nebenanlagen beabsichtigt. Das Ortsbild wird zusätzlich durch die Anlage von Streuobstwiesen sowie Baum- und Heckenpflanzungen aufgewertet.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt südlich der Kreisstraße K 12, die von Klütz in Richtung Kalkhorst führt. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 die Flurstücke 25/3 und 26 jeweils teilweise und die Gebäude und Grundstücke mit den Hausnummern Dorfstraße 65.

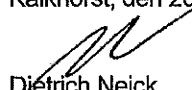
Jedermann kann den Bebauungsplan Nr. 23 einschließlich der dazugehörigen Begründung (mit Umweltbericht) und die zusammenfassende Erklärung ab diesem Tag in der Amtsverwaltung Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, während der dem Publikum gewidmeten Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund dieser Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V.)

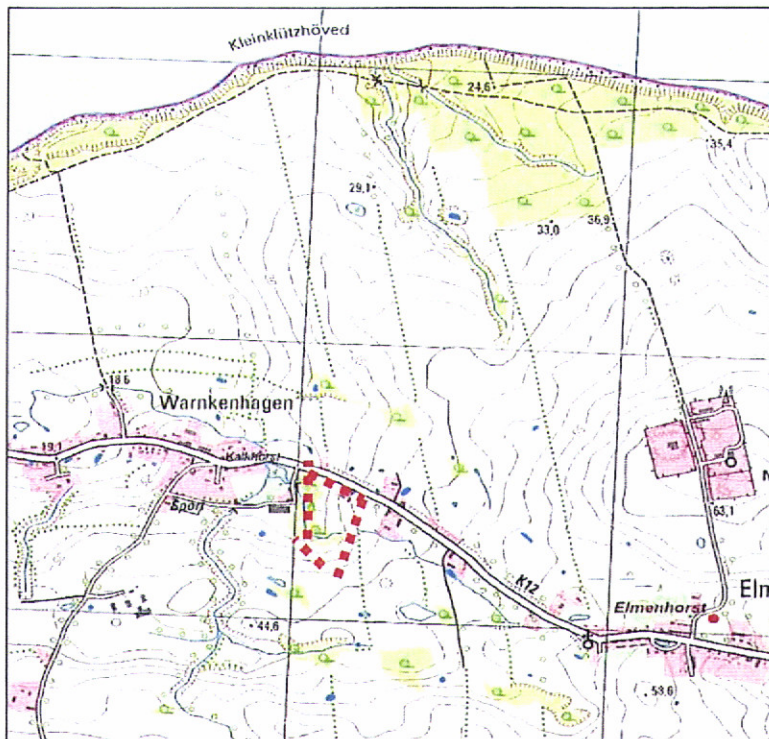
Auf die Vorschriften des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Kalkhorst, den 20.07.2016


Dietrich Neick
Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst



Übersicht:



Lage in der Ortslage Elmenhorst (eingenordet, unmaßstäblich)

Amtliche Bekanntmachungen

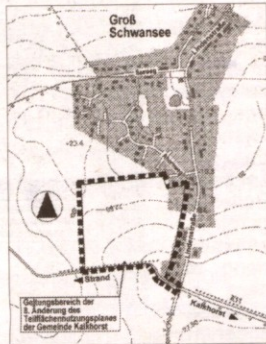
BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE KALKHORST

8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für einen Teilbereich südwestlich der Ortslage Groß Schwansee nördlich des Weges zum Strand
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 26. Mai 2016 das städtebauliche Konzept als Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 für die Errichtung der geplanten Hotelanlage mit gartenbaulich genutzten Flächen beschlossen. Der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 angepasst.

Das Plangebiet der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25 wird begrenzt:

- nördlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - östlich: durch die westlich der Lindenstraße gelegenen bebauten Grundstücke Nr. 1 und Nr. 7 bis 21 und das Grundstück Ahornweg Nr. 1b,
 - südlich: durch den Weg zum Strand,
 - westlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Der Vorentwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst liegt in der Zeit **vom 04. August 2016 bis zum 06. September 2016** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während folgender Zeiten: Dienstag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12 Uhr, Dienstag 13.30 Uhr bis 16 Uhr und Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18 Uhr, und nach vorheriger Terminvereinbarung über diese Zeiten hinaus zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Innerhalb dieser Auslegungsfrist können sich alle an der Planung Interessierten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und erhalten hier Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Von allen an der Planung Interessierten können Stellungnahmen und Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift hervorgebracht werden.

Kalkhorst, den 15.07.2016 gez. Dietrich Neick
Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Kalkhorst 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst Bekanntmachung der Planaufstellung sowie Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 19.07.2016 die Aufstellung der 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst beschlossen. Der Geltungsbereich der Änderung mit einer Größe von rund 0,27 ha liegt im Nordwesten von Warnkenhagen und betrifft das Grundstück „Strandweg 8“. Er befindet sich unmittelbar am Strandweg zwischen Warnkenhagen und der Steilküste an der Ostsee. Die Lage des Plangebietes ist auf der Übersichtskarte in der Anlage dargestellt.

Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Ehemalige Geomagnetstation Warnkenhagen“ erforderlich. Das Planungsziel besteht darin, ein Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO sowie Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB anstelle von Flächen für die Landwirtschaft auszuweisen.

Die Aufstellung der Bauleitplanung wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst und der Vorentwurf der Begründung dazu liegen in der Zeit **vom 04.08.2016 bis zum 01.09.2016** während der Dienststunden in der Verwaltung des Amtes Klützer Winkel, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB können von jedermann Äußerungen zum Vorentwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Kalkhorst
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Ehemalige Geomagnetstation Warnkenhagen“
Bekanntmachung der Planaufstellung sowie Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 12.05.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Geomagnetstation in Warnkenhagen beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.07.2016 wurde der geänderte Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit der Gebietsbezeichnung „Ehemalige Geomagnetstation Warnkenhagen“ gefasst.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, mit einer Größe von rund 0,32 ha, liegt im Nordwesten von Warnkenhagen und betrifft im Wesentlichen das Grundstück „Strandweg 8“. Er befindet sich unmittelbar am Strandweg zwischen Warnkenhagen und der Steilküste an der Ostsee. Die Lage des Plangebietes ist auf der Übersichtskarte in der Anlage dargestellt.

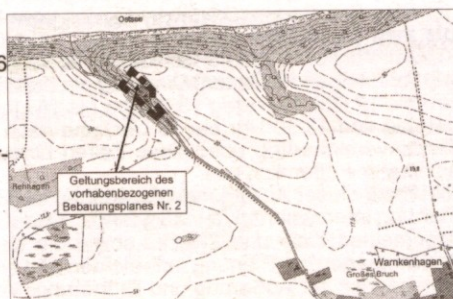
Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, den aktuellen Gebäudebestand sowie die aktuelle Nutzung als Ferienhaus zu sichern. Die Nutzung und damit die bauliche Erhaltung des Gebäudes sind mit naturschutzrechtlichen Anforderungen zu vereinbaren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 und der Vorentwurf der Begründung dazu liegen in der Zeit **vom 04.08.2016 bis zum 01.09.2016** während der Dienststunden in der Verwaltung des Amtes Klützer Winkel, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

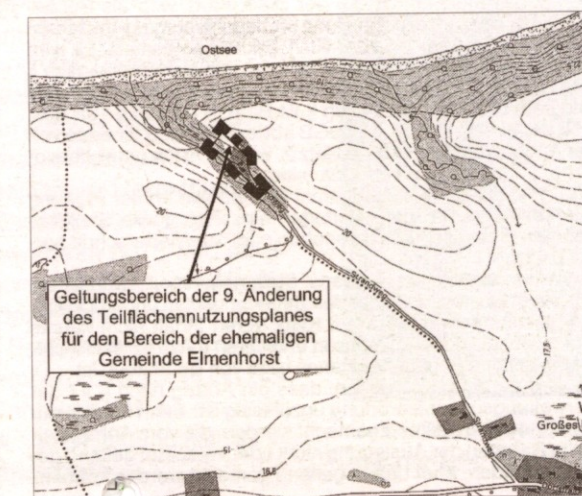
Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB können von jedermann Äußerungen zum Vorentwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Des Weiteren besteht während der Auslegungszeit die Möglichkeit der Erörterung.

Kalkhorst, den 20.07.2016
gez. D. Neick
Der Bürgermeister



Des Weiteren besteht während der Auslegungszeit die Möglichkeit der Erörterung.

Kalkhorst, den 20.07.2016 gez. D. Neick
Der Bürgermeister



Bekanntmachung der Gemeinde Kalkhorst
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“ Dorfstraße 65 im Ortsteil Elmenhorst gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 26.05.2016 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Ferienhof Elmenhorst“ und die mit dem Bebauungsplan aufgestellten Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung M-V treten mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Auf der ca. 2,4 ha großen Fläche ist ein Sondergebiet für Erholung als Ferienhof vorgesehen. Neben der Unterbringung von acht Ferienwohnungen sind ca. 20 Wohnmobilstellplätze und Nebenanlagen beabsichtigt. Das Ortsbild wird zusätzlich durch die Anlage von Streuobstwiesen sowie Baum- und Heckpflanzungen aufgewertet.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt südlich der Kreisstraße K 12, die von Klütz in Richtung Kalkhorst führt. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 die Flurstücke 25/3 und 26 jeweils teilweise und die Gebäude und Grundstücke mit den Hausnummern Dorfstraße 65.

Jedermann kann den Bebauungsplan Nr. 23 einschließlich der dazugehörigen Begründung (mit Umweltbericht) und die zusammenfassende Erklärung ab diesem Tag in der Amtsverwaltung Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, während der dem Publikum gewidmeten Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund dieser Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V.)

Auf die Vorschriften des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Kalkhorst, den 20.07.2016 gez. Dietrich Neick
Bürgermeister Gemeinde Kalkhorst

■ VERWALTUNG

Haus- oder Postanschrift:

Amt Klützer Winkel
Amtsvorsteherin
Schloßstraße 1, 23948 Klütz
Telefon: 038825 / 393 - 0
Fax: 038825 / 393 - 710
E-Mail: poststelle@kluetzer-winkel.de
Webseite: www.kluetzer-winkel.de

Öffnungszeiten:

Montag: geschlossen
Dienstag: 8.30 bis 12.00
 und 13.30 bis 16.00 Uhr
Mittwoch: 8.30 bis 12.00 Uhr
Donnerstag: 8.30 bis 12.00
 und 13.30 bis 18.00 Uhr
Freitag: 8.30 bis 12.00 Uhr