

**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 (Lesesteinhäufen, 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/Alleebäume 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