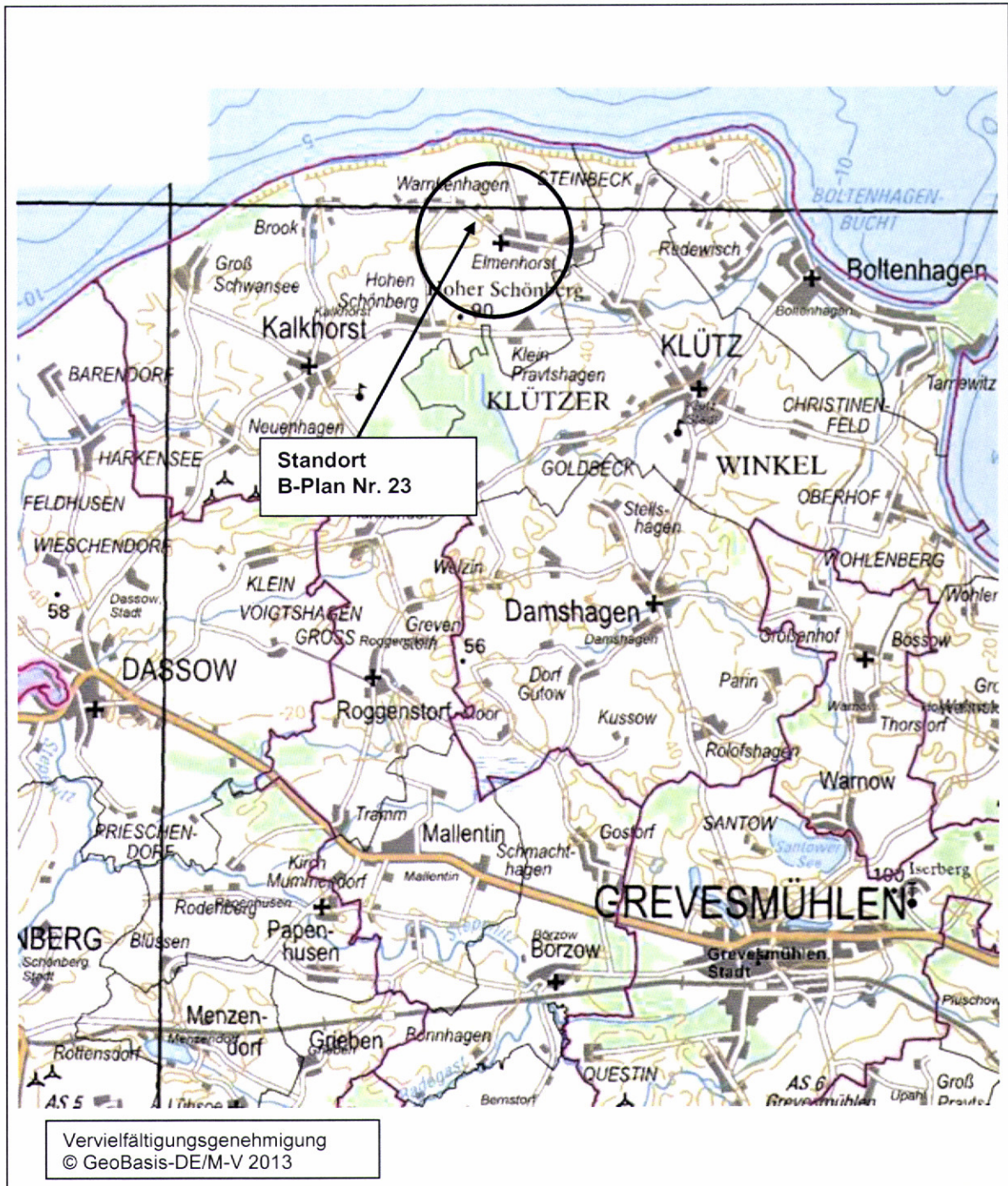


GEMEINDE KALKHORST

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 bedeutungsvolle 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 beigefügt, 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.

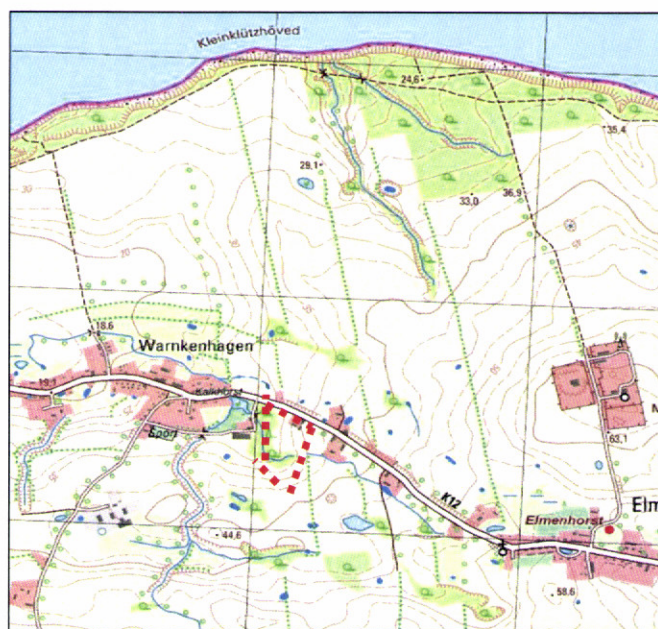
2. Geltungsbereich

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 (eingemordet, 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 Radroutennetz. 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 beigefügt. 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 / Tieflehme (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 Alleebäume 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 Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope 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 Biotope 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 Biotope 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 Biotope 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 Biotope 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 Biotop 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 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 Biotop sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene 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 [m ²]	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 (Maßnahmeflächen incl. integrierter Trauffläche Alleebäume)
- Anpflanzfläche für Baumersatz

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 Maßnahmefläche 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 [m ²]	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
Maßnahmefläche Streuobstwiese M1 (Kronenschutz Allee an Kreisstraße)	805		1,0	1,0	0,50	403
Maßnahmefläche Streuobstwiese M1	756	7	2,0	2,0	0,70	1.058
Maßnahmeflächen Streuobstwiese M2	2.283	22	2,0	2,0	0,70	3.196
Maßnahmeflächen 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, Verbisschutz 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, Verbisschutz 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. Hochstammobst 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 Alleebäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Einordnung der Lesesteinhaufen am Waldrand ist zu beachten

Obstgehölze: Verbisschutz 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 Frühzwetschge

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 Krautauwuchs 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. Schotterrasenflächen 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 (GVObI. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVObI. 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>
<i>davon: Private Grünfläche G 1</i>	<i>ca. 3.600 m²</i>
<i>Verkehrsgrün, Leitungsabstandsgrün</i>	<i>ca. 2.500 m²</i>
<i>Bestandshecke</i>	<i>ca. 200 m²</i>
<i>Maßnahmeflächen (Streuobstwiesen, Anpflanzflächen)</i>	<i>ca. 6.000 m²</i>
<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>	<i>ca. 4.700 m²</i>

07. JUNI 2016

Kalkhorst,



.....
Der Bürgermeister