

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0200/2015 - Fachbereich IV	
	Status:	öffentlich	
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland	
	Datum:	19.08.2015	
	Telefon:	038828-330-157	
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de	
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65 der Gemeinde Kalkhorst -Beteiligung der Stadt Dassow als Nachbargemeinde			
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus Hauptausschuss Dassow	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Kalkhorst hat am 16.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie dessen Begründung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Umwandlung des Verfahrens von einem VE-Plan in einen B-Plan beschlossen, da die Realisierung des Vorhabens sich über den Rahmen eines 5-Jahreszeitraums hinauszieht. Der bebauungsplan enthält die Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Nutzung als Ferienhof Elmenhorst.

An den Inhalten der Planung ändert sich durch diese Umwandlung nichts.

Im Rahmen von Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden Änderungen und Ergänzungen im Entwurf vorgenommen, die nun nochmals zur Kenntnis gegeben werden. Die Abwägungsdokumentation des Vorentwurfes zur Stellungnahme der Stadt Dassow ist in der Anlage beigefügt.

Die Stadt Dassow wird zum Planvorhaben um Stellungnahme innerhalb eines Monats, bis zum **10. September 2015**, gebeten.

Gleichzeitig erfolgt die Information über die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus Planzeichnung, Begründung einschl. Umweltbericht und Fachgutachten im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz in der Zeit vom 11.08.2015 bis zum 15.09.2015.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Dassow nimmt aus der vorliegenden Abwägungsdokumentation zur Kenntnis, dass Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 2031-301 sich nicht ergeben und die potentielle Erhöhung der touristischen Frequentierung aufgrund der Größe des Vorhabens als nicht erheblich eingestuft wird.

Ergänzende Anregungen oder Belange seitens der Stadt Dassow werden nicht vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Abwägungsdokumentation Stellungnahme Stadt Dassow zum Vorentwurf
Entwurf B-Plan 23 Kalkhorst



Amtsinfo

Termine Amt
Termine

Aktenmappe

Abmelden

Organisation

Parlament

Ausschüsse

Fraktionen

Ämter

Sitzungen

Kalender

Übersicht

Niederschriften

Bekanntgabe

Pressemittellungen

Vorlagen

Übersicht

Federführend

Beteiligt

Gremium

Entschieden

Realisierung

Workflow

Auszüge

Federführend

Beteiligt

Beschlüsse

Sachbearbeiter

Amt

Gremium

Planung

Räume

Ressourcen

Sitzungen

Recherche

Textrecherche

Kommunalpolitiker

Geburtsliste

Statistiken

Auszug - Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst "Ferienhof Eimenhorst", Dorfstraße 65 hier: frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden



TO Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow

TOP: Ö 7

Gremium: Stadtvertretung Dassow **Beschlussart:** ungeändert beschlossen

Datum: Mi, 10.04.2013 **Status:** öffentlich/nichtöffentlich

Zeit: 19:06 - 21:00 **Anlass:** Sitzung

Raum: Im alten Rathaus, Lübecker Str. 50

Ort:

VO/4/0707/2013 **BES** **REA**
Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst "Ferienhof Eimenhorst", Dorfstraße 65

VO
Beteiligung der Nachbargemeinden hier: frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden öffentlich

Status: öffentlich **Vorlage-Art:** Beschlussvorlage

SB/AL/LVB: 1. G.Kortas-Holzerland
2. F. Behrens
3. F. Lehmann

Federführend: Fachbereich IV **Bearbeiter:** Kortas-Holzerland, Gesa

Der Vorlageentwurf wird kurz von Herrn Ploen erläutert.

Beschluss

Die Stadt Dassow wird mit dem vorliegenden Exemplar im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Nachbargemeinde zur Abgabe von Anregungen und/ oder Bedenken aufgefordert. Sie hat das Vorhaben geprüft und begrüßt grundsätzlich die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle.

Gleichzeitig bittet die Stadt Dassow um Information bzw. Prüfung, inwieweit das Vorhaben Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) hat.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig mit

11 Ja-Stimmen

Gemeinde Kalkhorst	Nr. 1
Anlage zur Abwägung	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
Vorentwurf	„Ferienhof Eimenhorst“, Stand: Januar 2013
Stellungnahme:	TöB Nachbargemeinde ☒ Bürger
Abwägungsergebnis:	Stadt Dassow (10.04.2013)

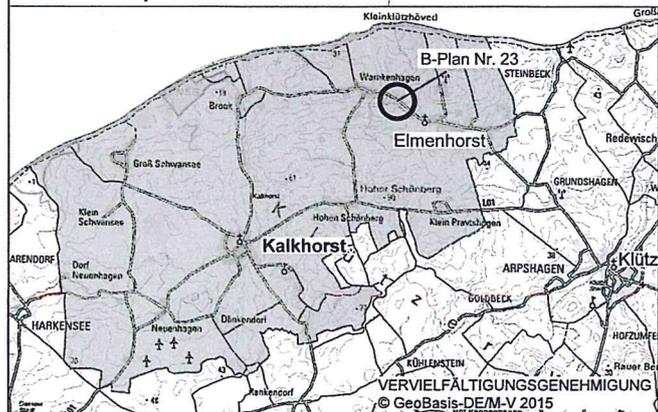
Die Gemeindevertreter nehmen die übermittelten Hinweise zur Kenntnis und haben sie wie folgt geprüft:

Auswirkungen durch die Planung auf das ca. 1.500 m entfernte FFH-Gebiet ergeben sich nicht.
Auch die potentielle Erhöhung der touristischen Frequenzierung ist, aufgrund der Größe des Vorhabens, als nicht erheblich einzustufen.

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



Übersichtsplan



Ausfertigung	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Juni 2015
Vorentwurf:	Januar 2013
Planungsstand	Datum:

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

Kartengrundlage:
 Geobasisdaten: ©
 Vermessungs- und Katasterbehörden
 Mecklenburg-Vorpommern
 Maßstab: 1:1000

Auftragnehmer: **THURMANN & THURMANN INGENIEURBÜRO**
 Schulenburg, Dorfstr. 65a
 23558 Wismar
 Telefon: 0386 4001-1
 Fax: 0386 4001-20
 E-Mail: info@thturmann.de

Zeichner: **THURMANN & THURMANN**
 Schulenburg, Dorfstr. 65a
 23558 Wismar
 Telefon: 0386 4001-1
 Fax: 0386 4001-20
 E-Mail: info@thturmann.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



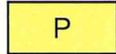
Sondergebiet, das der Erholung dient
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
Ferienhof, Baufelder BF1 bis BF7

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



private Verkehrsfläche

St Stellflächen



Sichtdreiecke

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen G1 - G2

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAß- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT- WICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



M1 - M2

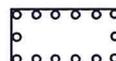
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie
von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und abs. 6 BauGB)

Erhaltung



Bäume



A1 - A3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen



Bäume



Sträucher



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Be-
pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

Erhaltung



Bäume



Sträucher



Rodung Bäume

WASSERFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)



Retensionsteich

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

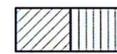


unterirdische Leitung (Trinkwasser)



Waldabstand 30m

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Gebäudebestand (Haupt- /
Nebengebäude)



Vorhandene Flurstücksgrenzen

25/3

Flurstücksnummer



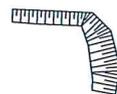
Bemaßung



Feldsteinmauer



sonstige Bäume (wie Allee/Obstbäume)



Böschung



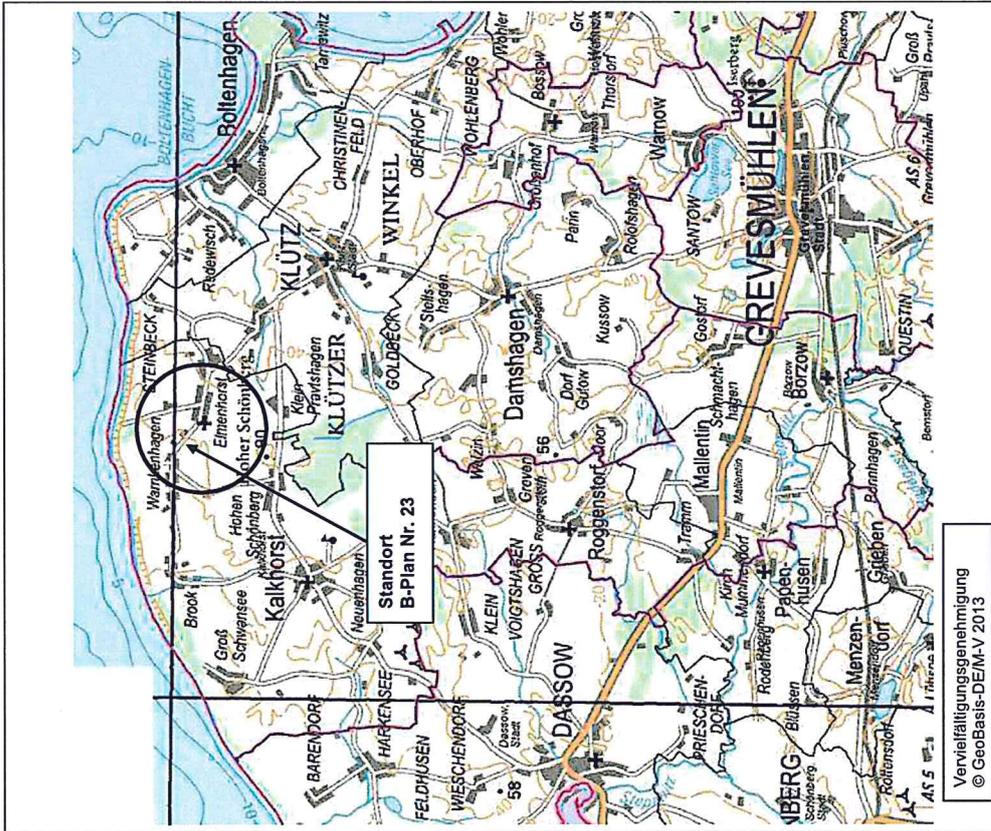
Graben

Ausfertigung	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Juni 2015
Vorentwurf:	Januar 2013
Planungsstand	Datum:

**Satzung der Gemeinde Kalkhorst
über den Bebauungsplan Nr. 23
für das Sondergebiet "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65**

Kartengrundlage: Geobasisdaten: e Vermessungs- und Katasterbehörden Mecklenburg-Vorpommern		Auftragnehmer: Stadtbezirk Dok-Ing. Sybille Wäbe Bürgermeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung www.kalkhorst.de
Maßstab: 1:1000		Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Otho Bürgermeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CA2-Entwurf-GIS-Computerwerke www.kalkhorst.de

GEMEINDE KALKHORST
AMT KLÜTZER WINKEL



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/IM-V 2013

BEBAUUNGSPLAN NR. 23
„Ferienhof Elmenhorst“ Dorfstraße 65

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

JUNI 2015

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

**Auftraggeber /
Vorhabenträger:**

Vera Zech und Martin Sausmikat
über Amt Klützer Winkel
Bauamt
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortel

Inhalt

I: Begründung

1. Allgemeines4

1.1 Verfahrensstand4

1.2 Rechtsgrundlagen4

1.3 Planungsgrundlagen.....4

1.4 Lage im Raum / Strukturdaten5

2. Geltungsbereich.....5

3. Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen.....6

3.1 Planungserfordernis6

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....6

3.3 Bestand7

4. Inhalt des Bauungsplanes.....7

4.1 Art der baulichen Nutzung7

4.2 Baugrenzen8

4.3 Verkehrserschließung.....8

4.4 Technische Ver- und Entsorgung9

4.5 Brandschutz.....10

5. Eingriffs- Ausgleichsfinanzierung.....11

5.1 Grundlagen.....11

5.2 Bestandsbeschreibung11

5.3. Eingriffsbewertung12

5.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....14

5.5. Beschreibung der Maßnahmen.....15

6. Aussagen zum Klimaschutz17

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken18

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung18

9. 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 präsentierte 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 werden.

Die Gemeindevertreter beabsichtigen den Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie den städtebaulichen Vertrag im Herbst 2015 zu fassen.

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 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVObI. M-V S. 729),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzsitzausführungsgesetz 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 Wiltenburg aus Walschendorf 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 Bauabwägungsplan „Ferienhof Elmenhorst“ besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
 - Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bauabwägungsplan sowie der
 - Verfahrensübersicht.

Dem Bauabwägungsplan 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 5.790 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile: Kalkhorst - Borkenhagen - Hohen Schönberg - Klein Pravitshagen - Dönkendorf - Neuenhagen - Groß Schwansee - Klein Schwansee - Brook – Elmenhorst und Warnkenhagen.

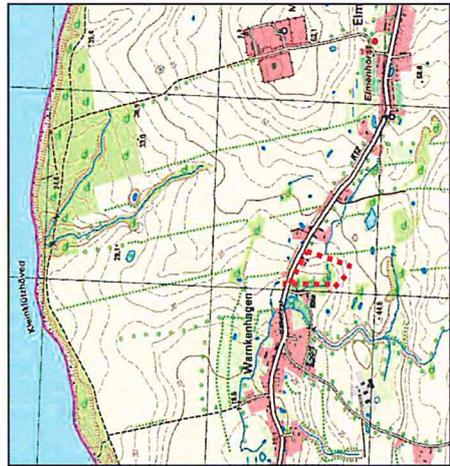
Kalkhorst gehört administrativ zum Amt Klützer Winkel mit Sitz in der ca. 7 km entfernten Stadt Klütz.

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.



Lage in der Ortslage Elmenhorst (eingenorbert, unmaßstäblich)

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 Nebengebäuden (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.

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. 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.

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 Plangebietes 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 zukunftsfruchtige 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 Tourismusschwerpunkt 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 lagernmäßig ist sie über den Bestand hinaus in südliche Richtung verschoben.

Diese Verschiebungen sind nicht mehr als geringfügig anzusehen. Der Teil-F-Plan wird im Parallelverfahren zum B-Plan geändert.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind B-Pläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.3 Bestand

Siehe auch unter 2.

Den Geltungsbereich prägt die bäuerliche Einzelgehöftnutzung entlang der Straße mit genutzten Grünflächen und eingestreutem Waldchen. 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 nur 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 vorhandenen Baufeld (BF) 1, das bereits saniert wurde, sind eine Betreiberwohnung sowie Unterkünte für das Personal und Hausmeister zulässig. Das sanierte Altenteil wird bis zur Fertigstellung des Haupthauses vom Investor bewohnt und danach der Dauerermietung zugeführt.

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 Hofcafé, einem Backhaus und einer Veredlung von Apfelprodukten mit Erdkeller möglich. Diese sollen die Verwertung des produzierten Obstes der Streuobstwiesen ermöglichen. 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 u.a. zulässig. Hier werden die erforderlichen Sanitäranlagen für die Wohnmobillanlage 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 Freizeiterkünten 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 Unterkünten zählen:

- Wohnmobile, Wohnwagen (Caravans) von 3,50 – 8,50 m Aufbauhöhe,
- 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 Chemietoiletten und für das Grauwasser sowie für ergänzende Funktionsräume 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 Freizeiterkünte in den BF 4 bis BF 6 sind im Bebaungsplangebiet 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 in Asphalt, 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 Café 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 städlich 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 Leitungsstrasse ist unzulässig. Die vorgetundene Rohrrüberdeckung darf nicht verändert werden.

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. Das Wohngebäude ist bereits an die zentrale Abwasserleitung angeschlossen. Für die Baufelder 2 und 3 sind hierfür ebenfalls die Voraussetzungen zu schaffen.

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 des Stellplatzes 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 verorten, 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 Regenwasserentsickerung 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 Edis 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.

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.

Erarbeiten

Werden bei Erarbeiten 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 Erarbeiten 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 anderenweiligen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzuliefern.

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 Umweltpflichtung 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 Waldchen.

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 anderen Bäume bleiben erhalten. Die Obstbäume der Gartenflächen 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

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 Eingriffsregelung 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 Neüberbauung 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 Gebäudedeflächen
- Gartenflächen (zusammen ca. 0,57 ha)
- Grünland (Hofweide, ca. 0,26 ha)
- Acker (ca. 1,51 ha)
- lockere Grenzhecke mit Pflaumenwildwuchs und Kopfweiden.

Im 50-m-Untersuchungsraum sind folgende Wertbiotope verzeichnet:

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

Wirkeinflüsse auf die Wertbiotope sind für den Bruchwald und das daneben gelegene Kleingewässer aufgrund der Lage der Biotope und der geplanten Erweiterungen zu diskutieren. Die geplante Abschirmung mittels Streuobstwiese und die begleitende Baumreihe des Erschließungsweges lässt aber 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.

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 Best-

immungen 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 Biotopwertstufungen (BWE) vorgenommen. Die befestigten Fläche / Hofflächen werden nur der Biotopwertstufe >1, die sonstigen Freiflächen und Gartenflächen (incl. der landwirtschaftlichen Flächen und Gehölze) der Biotopwertstufe 1 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 Gehörtstandort 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 biotopbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Verseglungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Stedungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
	Kreisstraße	Sichtnieck Bestandsdurchlauf	421								0
	Hof- und Gartenfläche	Haus / Hof	1.259		<1	0,1	0,0	0,1	0,75	0,0	0
	Hof- und Gartenfläche	Versiegelung/Baufelder 1-3, zusätzliche Flächen 10%	126		<1	0,6	0,5	1,1	0,75	1,0	104
	Hof- und Gartenfläche	Weg, teilversiegelt	224		<2	0,6	0,2	0,8	0,75	0,0	0
	Hof- und Gartenfläche	G1 Bestandsdurchlauf	3.784		<1	0,6	0,0	0,6	0,75	0,0	0
	Gartenland, Hofhecken	Becken, teilversiegelt	284		1	1,5	0,2	1,7	0,75	1,0	362
	Grünland	Erhalt	573		1	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
	Grünland	Weg, teilversiegelt	395		1	2,0	0,2	2,2	0,75	1,0	652
	Grünland	Rinne, versiegelt	19		1	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	36
	Grünland	Cam. Stellflächen BF 4/5, teilversiegelt	1.288		1	2,0	0,2	2,2	0,75	1,0	2.125
	Grünland	Bestandserhalt, Heckenschutz	236								0
	Grünland	Verkehrsgrün	126		1	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	189
	Acker	G2 landwirtschaftliche / gärtnerische Fläche	5.604		1	1,0	0,0	1,0	0,75	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
	Maßnahme-flächen	Streuobstwiese M1 / 3	3.644								0
	Hecke	Wirkinfluss 50m	Summe: 23.843								6.525
			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

gung, 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 Ausgleichsmaßnahmen. 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)
- Streuobstwiese (Maßnahmeflächen incl. integrierter Trauffläche Alleebäume)

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:

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

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m²]	BAU-MAHNE	WERTSTUFE	KOMPEN-SATIONS-WERTZAHL	LEISTUNGS-FAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVALENT
Pflanzgebot Sträuher A3	230	288	2,0	2,5	0,50	288
Pflanzgebot Bäume A1/2	1.034		2,0	2,5	0,50	1.283
Maßnahmefläche Streuobstwiese M1 (Kronenschutz Allee an Keilstraße)	605		2,0	1,0	0,50	403
Maßnahmefläche Streuobstwiese M1	756		2,0	2,5	0,70	1.323
Maßnahmefläche Streuobstwiese M2	2.283		2,0	2,5	0,70	3.995
Summe:	5.108	0				7.301

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 7.301 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 6.869 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 7.301 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 entsprechender Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3x verpflanz 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 2 im Plan gekennzeichneten Bäumen sind auf dem Grundstück außerhalb von Flächen mit Anpflanzgebot (incl. Streuobstwiese) die Pflanzung von 2 Laubbäumen entsprechender Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3x verpflanz mit 16- 18 cm Stammumfang zu pflanzen 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 Sträuher entsprechend Pflanzliste in der Qualität 60-100 cm 2x verpflanz, unter Anwendung des Heckenerlasses anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträuher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Eine Überfahrt in max. 3,5 m Breite vom Wendehammer ist zulässig.

Sträuher: norddeutsche Provenienz, Verbißschutz ist vorzusehen

- Rosa canina Hundrose 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 und M2 sind als Streuobstwiese mit mind. 29 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 zusätzliche Pflanzung von Obststräuher bzw. Viertelstammobst ist zulässig. Eine Einzäunung der Fläche ist zulässig.

Die Fläche ist 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.

Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen

- Äpfel: Altfländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiseraffel
 - Birnen: Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
 - Quitzen: Apfeiquitte, Birnenquitte
 - Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzweitsche
 - 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 private Grünfläche G2 ist landwirtschaftlich oder gärtnerisch zu nutzen. Notwendige Untertstände, z.B. für Schafe sowie die Einzäunung der Fläche sind zulässig. Eine Überfahrt der Fläche ist zulässig. 4 Lesesteinhaufen am Waldrand sind einzuordnen.

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 Tourismuserschwerpunktumsetzung 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 Einzelage 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. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 23.800 m ²
• Wohngebäude u. Ferienwohnungen BF 1 bis BF 3	ca. 1.800 m ²
• Standflächen Wohnmobile BF 4 bis BF 6	ca. 1.900 m ²
• Private Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellfl.)	ca. 3.200 m ²
• Versorgungsanlagen BF 7	ca. 100 m ²
• Wasserfläche - Retentionsbecken	ca. 300 m ²
• Grünflächen	ca. 16.500 m ²
davon: Private Grünfläche G 1	ca. 4.400 m ²
Private Grünfläche G 2	ca. 5.600 m ²
Maßnahmeflächen (Streuobstwiesen, Anpflanzflächen)	ca. 6.500 m ²

Kalkhorst,

Der Bürgermeister

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 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, folgende Nutzungen zugelassen:
- Baufeld 1
Innerhalb des eingeschossigen Bestandsgebäudes (reetgedecktes Fachwerkgebäude mit Walmdach) sind eine Betreiberwohnung sowie Unterkünfte für das Personal und Hausmeister zulässig
 - Baufeld 2
Innerhalb des zweigeschossigen Bestandsgebäudes (massives Putzgebäude mit leichtgeneigtem Satteldach) sind bis zu 8 Ferienwohnungen zulässig. Zusätzlich sind zur Versorgung der Gäste und der Anleger ein Hofladen für den Verkauf lokaler Produkte in Verbindung mit einem Hofcafé, einem Backhaus und einer Møsterei mit Erdkeller sowie die Unterbringung von Funktionsräumen möglich.
 - Baufeld 3
Innerhalb des eingeschossigen Bestandsgebäudes (Fachwerkgebäude mit massiven Satteldach) sind Sanitäranlagen und Sauna mit Funktionsräumen zulässig.
 - Baufelder 4 bis 6
Auf den ebenerdigen Flächen sind bis zu 20 Standplätze für das Aufstellen von ortsveränderlichen motorisierten Campinganlagen zulässig. Hierbei sind vier bis neun Standplätze in Stellplatzgrößen von 6,5 – 7,5 m x 8 – 10 m zulässig
 - Baufeld 7
Der eingeschossige Neubau (Putzgebäude mit leichtgeneigtem Flachdach) dient als technische Entsorgungsanlage, u.a. für Chemietoiletten und Grauwasser mit Nebenanlagen.

- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind teilweise Stellplätze und anteilige private Verkehrsflächen für das Baugebiet im 30 m Waldabstand zulässig.
Stellplätze innerhalb der Hoffläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Baufelder 1 bis 3 die festgesetzten Nutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz unterzubringen. Freisitze und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a und §9 Abs. 1a BauGB

- 2.1 Die private Grünfläche G1 ist als Hof- und Gartenfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Einbauten wie z. B. Teich, Sitz- oder Grillplatz, sowie Nutzungen wie Kleintierhaltung und Grabeland sind zulässig.
- 2.2 Die private Grünfläche G2 ist landwirtschaftlich zu gestalten. Eine Einzäunung der Fläche sowie bei Beweidung (max. zulässig 0,7 GV/ha) notwendige Unterstände mit einer max. Grundfläche von 100 m² sind zulässig. Eine Überfahrt der Fläche ist zulässig. 4 Lesesteinhäuten am Waldrand sind einzuordnen.
- 2.3 Die Flächen mit Anpflanzgebot A1 und A2 sind als extensive Wiesenflächen 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 Stellflächen zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist ein Mindestabstand von 1 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. In der Fläche A1 ist ein teilversiegelter Weg in max. 3 m Breite zur Anbindung des BF 7 zulässig.

- 2.4 Die Flächen mit Anpflanzgebot A3 ist als 2-reihige Strauchhecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 5,0 m breit) mit Sträuchern entsprechender 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.

- 2.5 Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 und M2 sind als Streuobstwiese mit mind. 29 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Eine zusätzliche Pflanzung von Obststräuchern bzw. Viertelstammobst ist zulässig. Eine Einzäunung der Fläche ist zulässig. Die Fläche ist 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 beweidet. Ein Streifen von 7 m im Gelungsbereich entlang der Kreisstraße (in der Fläche M1) dient dem Kronentranschutz der Alleebäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden.

- 2.6 Die Verkehrsflächen (außer Anbindung an die K12) sind maximal teilversiegelt auszubauen.

- 2.7 Für die Rodung von 2 Bäumen wird auf dem Grundstück, außerhalb von Flächen mit Anpflanzgebot und der Streuobstwiese, die Pflanzung von 2 Laubbäumen entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit 16- 18 cm Stammumfang festgesetzt.

2.8 Sortenliste Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen

Äpfel: Allländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
Quitten: Apfelfeulite, Birnenquinte
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzweitsche
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Pflanzliste Bäume

norddeutscher Provenienz, Verbißschutz ist vorzusehen
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Tilia cordata Winter-Linde
Obstgehölze hochkronige als Straßenbaum geeignete Hochstämme

Pflanzliste Sträucher

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

**3. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V
Örtliche Bauvorschrift**

- 3.1 Beim Ausbau einer Ferienwohnung im Baufeld 3 sind Dachöffnungen in Form von Gauen und Fenstern zulässig.
- 3.2 Es sind anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.
- 3.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 3 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

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 Schleierteule 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 m² 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.

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 Fledermausfassadenfachkästen mit Rückwand (FFAK-R) am Gebäudebestand zu minimieren.

Weitere allgemeine Hinweise

1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die einschlägigen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
2. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
3. Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
4. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen für die Medien Wasser und Elektroenergie, deren Lage als ungefährender Verlauf übernommen wurde bzw. für die ein Leitungsrecht festgesetzt ist.