

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0199/2015 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	19.08.2015						
	Telefon:	038828-330-157						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
6. Änderung des teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 23 "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65 der Gemeinde Kalkhorst -Beteiligung der Stadt Dassow als Nachbargemeinde								
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus Hauptausschuss Dassow	Abstimmung: <table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Kalkhorst hat am 16.07.2015 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der ehem. Gemeinde Elmenhorst gefasst. Vorgebrachte Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung zum VE-Plan 1 (jetzt B-Plan Nr. 23) erfordern die vereinfachte erneute Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes.

Die wesentlichen Aussagen und Inhalte der Planung sind in dem als Anlage beigefügtem Entwurf zu entnehmen.

Die Stadt Dassow wird hiermit um Mitteilung ihrer Belange bis zum **15.09.2015** gebeten.

Gleichzeitig wird die Stadt Dassow darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Verfahren in der Zeit vom 11.08.2015 bis zum 15.09.2015 im Bauamt des Amtes Klützer Winkel erfolgt.

Beschlussvorschlag:

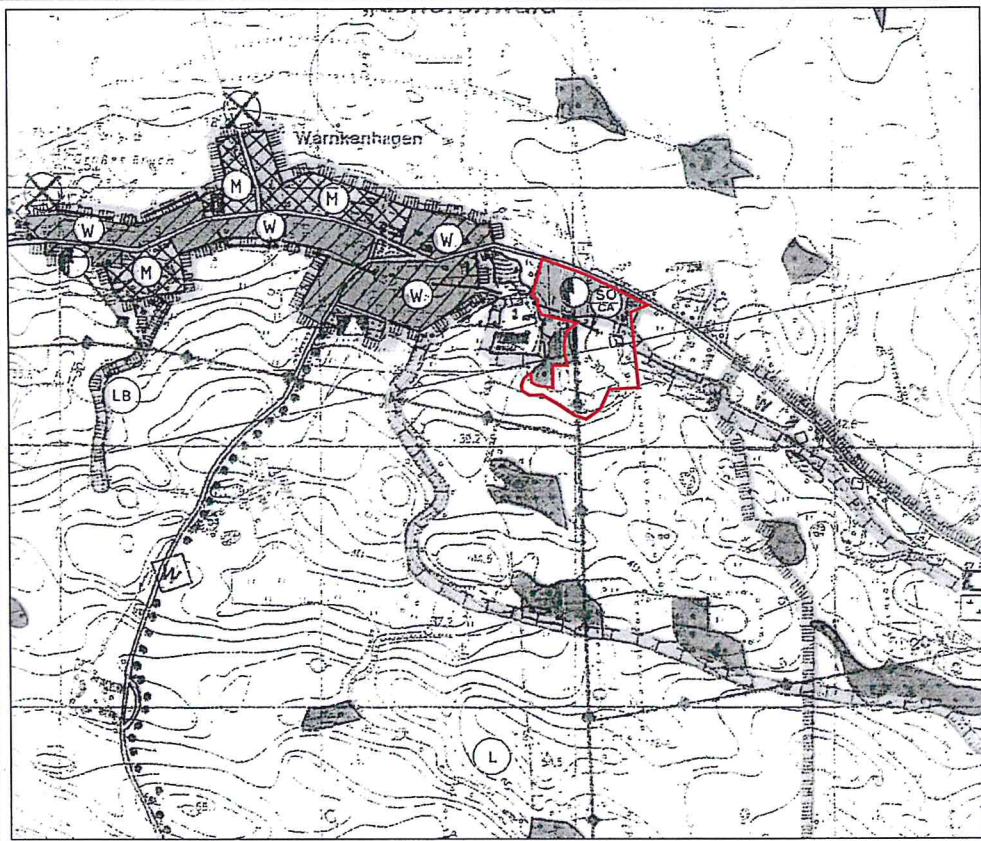
Die Stadt Dassow hat zur 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 23 "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65 der Gemeinde Kalkhorst keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

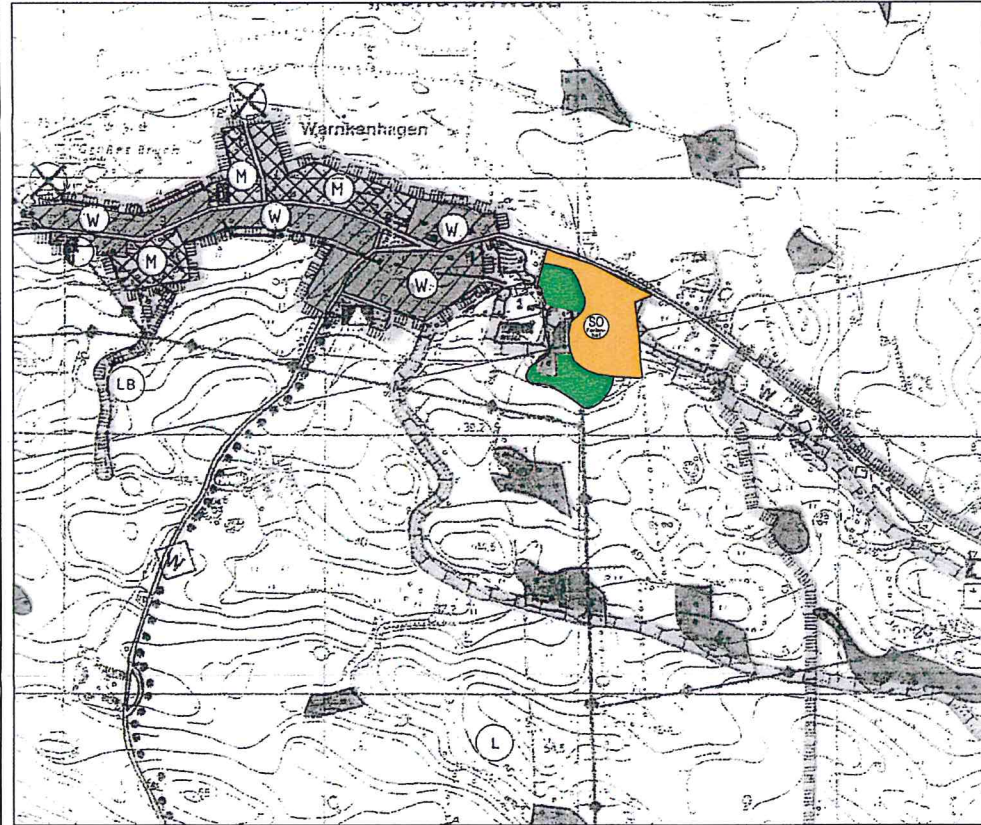
Anlage:

Entwurf 6. Änderung Teil-FNP-Gemeinde Kalkhorst



F-Plan Elmenhorst
Rechtskraft 2001
Ortslage Elmenhorst
M 1 : 10 000

 Änderungsfläche



Gemeinde Kalkhorst
6. Änderung Teil-F-Plan Elmenhorst
Ortslage M 1 : 10 000

Planzeichenerklärung
 Art der Baulichen Nutzung
 § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

 Sondergebiet "Ferienhof"
 § 10 BauNVO

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB

 Flächen für Wald

Übersichtsplan



genehmigungsfähige Planfassung:		
Entwurf:		Junii 2015
Vorentwurf:		
Planungsstand		Datum:
6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 23 "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65		
Kartengrundlage:	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wike Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung	
eingesannter Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2001 (Graustufenbild)	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortt Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung	
Maßstab: 1 : 10 000		

GEMEINDE KALKHORST AMT KLÜTZER WINKEL

Gemeinde Kalkhorst
Der Bürgermeister
über Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz
Telefon: 038825 – 3930
www.kluetzer-winkel.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Begründung

1	Vorwort	3
1.1	Anlass der 6. Änderung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Verfahren	3
2	Grundlagen für die Planänderungen	4
2.1	rechtskräftiger Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP).....	4
2.3	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	4
3	Änderungsflächen	5
3.1	Änderung der Sonderbaufläche Camping	5
3.2	Eingriffsbilanzierung	5
3.3	Artenschutz	5
3.4	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	6
4	Ver- und Entsorgung.....	6
5	Nachrichtliche Übernahmen.....	6

TEIL 2 - besonderer Teil: Umweltbericht

Hinweis:

Der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 23 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65 (Stand Juni 2015) ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf die Änderung im B-Plan beschränkt.

**6. Änderung des TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst im Zusammen-
hang mit dem B-Plan Nr. 23 „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65**

BEGRÜNDUNG ENTWURF JUNI 2015

1 Vorwort

1.1 Anlass der 6. Änderung

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.

Die Gemeindevertreter von Kalkhorst hatten beschlossen, den Teil-Flächennutzungsplan (TF-Plan) für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst erneut zu ändern. Der wirksame TF-Plan erlangte am 13.01.2001 seine Rechtskraft.

Die Fläche der 6. Änderung umfasst den Bereich der Sondergebietsfläche im äußersten westlichen Teil der Gemarkung Elmenhorst mit einem Resthof, die gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet „Camping“ in einer Größe von ca. 1,5 ha dargestellt ist.

Der TF-Plan weist eine Fläche aus, die nördlich durch die Kreisstraße und westlich durch ein Gewässer begrenzt ist, östlich endet es mit dem überplanten Hof und auch südlich bildet die Hofbebauung den Abschluss. Für das Sondergebiet soll ein verbindlicher Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Lage nicht wie im TF-Plan parallel zur Straße, sondern in die Tiefe entwickelt wird.

Zukünftig wird die korrigierte Lage und die Nutzungspräzisierung weiterhin als Sondergebietsfläche „Ferienhof“ (Übernahme des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65) dargestellt. Dabei wird berücksichtigt, dass der bestehende Wald auch weiterhin erhalten werden soll.

Kartografisch wird für die 6. Änderung der z.Z. gültige Flächennutzungsplan für die Ortslage Elmenhorst, der in Papierform im Maßstab 1:10.000 vorliegt, als Graustufenbild eingescannt und farbige Änderung im Maßstab 1:10.000 als Planschnitt dargestellt.

Für die 6. Änderung wird diese beigefügte Begründung erstellt, die auf die Erfordernisse der Änderungen angepasst wird.

Die Einarbeitung der Planungen zur 6. Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 23 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

1.2 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt 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, 1551) und
- 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. 1510).

1.3 Verfahren

Die Gemeinde nutzt die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, um den Trägern Öffentlicher Belange (TÖB) und der Bevölkerung die geänderten Planungsvorstellungen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsicht sowie zur Kenntnis und zur Stellungnahme zu übergeben.

Auf der Grundlage des rechtswirksamen F-Planes von 2001 sind die Änderungen im M. 1: 10.000 eingetragen und farblich hervorgehoben. Diese Änderungen beziehen sich auf die unter 1.1 genannten Flächen und Darstellungen.

Gemäß dem vorgeschriebenen Verfahren fließen die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen in die Planungsunterlagen ein.

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt der Feststellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung und das Einreichen der Unterlagen zur Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg.

2 Grundlagen für die Planänderungen

2.1 rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen.

Der gültige Flächennutzungsplan für den Ortsteil Elmenhorst ist aus dem Jahr 2001. Seit dem Zusammenschluss der Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst – jetzt Gemeinde Kalkhorst – wurde kein gemeinsamer F-Plan erarbeitet. Damit gilt der vorliegende Plan als Teil-Flächennutzungsplan weiter.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)

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

Sie befindet sich im Tourismusschwerpunkt mit einem regional bedeutsamen Radroute-Netz. 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 sonverlängernde Maßnahmen.

2.3 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** vom 30. Mai 2005 dargestellt.

Das Landesraumentwicklungsprogramm setzt die Leitlinien der Landesentwicklung und die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die das ganze Land betreffen oder für die räumliche Beziehung der Landesteile untereinander wesentlich sind.

Hauptziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt. Dabei wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsreiche 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.

3 Änderungsflächen

3.1 Änderung der Sonderbaufläche Camping

Die Gemeinde unterstützt mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den B-Plan Nr. 23 den Investor, das Ehepaar Zech/Sausmikat, bei seinen künftigen Vorhaben zur Aktivierung des historischen Gebäudeensembles und der angrenzenden Flächen.

Der Ferienhof soll für eine touristische Nutzung mit Ferienwohnungen und Wohnmobile/Caravan-Standplätzen ausgebaut werden 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. Eine ganzjährige Nutzung wird dabei angestrebt. Neu errichtet werden soll ein Technikgebäude für die Unterbringung von Versorgungsanlagen für die Wohnmobile.

Die Stellplatzanlage für die Wohnmobile 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.

Die Lage des Plangebietes wird aus dem VE-Plan übernommen und gegenüber dem Bestand präzisiert.

3.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Erweiterung der Hofflächen der ehemaligen Hofstelle Dorfstraße 65 um einen Wohnmobilstellplatz erfolgt im B-Plan Nr. 23 eine Eingriffsbilanzierung.

Es sind private Grünflächen, Fläche zum Gehölzerhalt und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Heckenpflanzung / Streuobstwiese, Grünflächen) festgesetzt.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent und Flächenäquivalent ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

3.3 Artenschutz

Die Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verboten aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ergab, dass die vorgesehene planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen lassen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Nationale und internationale Schutzgebiete befinden sich in mind. 1500 m Entfernung im Norden:

- SPA DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“
- FFH DE 2031-301 " Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave "

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind auszuschließen.

3.4 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Aufgrund der Lage der Baufelder in südliche Richtung, abgewandt von der Kreisstraße, die als innerörtliche Führung mit Tempo 50 km/h festgelegt ist, ergeben sich keine notwendigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen für das Plangebiet.

4 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Kalkhorst gehört dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) an, der für die Medien Wasser, Abwasser und Regenwasser zuständig ist. Die zentrale Versorgung mit Trinkwasser wird über die Trinkwasserhauptleitung gesichert, die zwischen den Ortsteilen Warnkenhagen und Elmenhorst im rückwärtigen Teil der Grundstücke verläuft.

Die Änderungsfläche ist bereits über eine Pumpstation an die zentrale Abwasserleitung angeschlossen. Zusätzliche Anschlüsse sind über die Erweiterung der Pumpstation möglich.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes ist gemäß Saizung des ZVG auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern oder in die westlich angrenzenden Grünflächen abzuleiten.

Im Plangebiet befinden sich Kabel und Freileitungen in Rechsträgerschaft der WEMAG AG, der Deutschen Telekom und anderer Versorgungsunternehmen. Inwieweit diese aktuell im Plan enthalten sind, müssen die Unternehmen prüfen. Das betrifft auch Planungsabsichten zu weiteren Leitungstrassen und Anlagen, die der Gemeinde zu übermitteln sind.

5 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 (GVOBl. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVOBl. 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.

Kalkhorst,

Der Bürgermeister