

# Gemeinde Kalkhorst

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Kalkh/15/9529</b> Status: <b>öffentlich</b> Datum: <b>09.06.2015</b> Verfasser: <b>Carola Mertins</b>
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst nach § 3 Abs. 2 BauGB</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst	

## **Sachverhalt:**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Rechtskraft der 5. Änderung des Teil-F-Planes aus dem Jahr 2012) soll gemäß § 5 Abs.1 BauGB erneut geändert werden. Hintergrund ist die Übernahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (jetzt B-Plan Nr. 23 „Ferienhof Elmenhorst“ im Ortsteil Elmenhorst).

Zu dieser Planung fand im März/April 2013 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und Träger Öffentlicher Belange statt. Die während dieser Auslegungen vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden erfordern ebenfalls die Änderung des Teilflächennutzungsplanes. Die Änderung für den Teilbereich des B-Planes kann als vereinfachtes Verfahren im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die zu berücksichtigenden Belange wurden in die Planfassung Juni 2015 eingearbeitet.

Der Entwurf der 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes und die Begründung werden in der vorliegenden Form gebilligt.

Der Entwurf mit der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Stellungnahmen zum Entwurf der 6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes können bis zum Ende der öffentlichen Auslegung abgegeben werden. Verspätet abgegebene Stellungnahmen können nach § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt den Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Investor getragen.

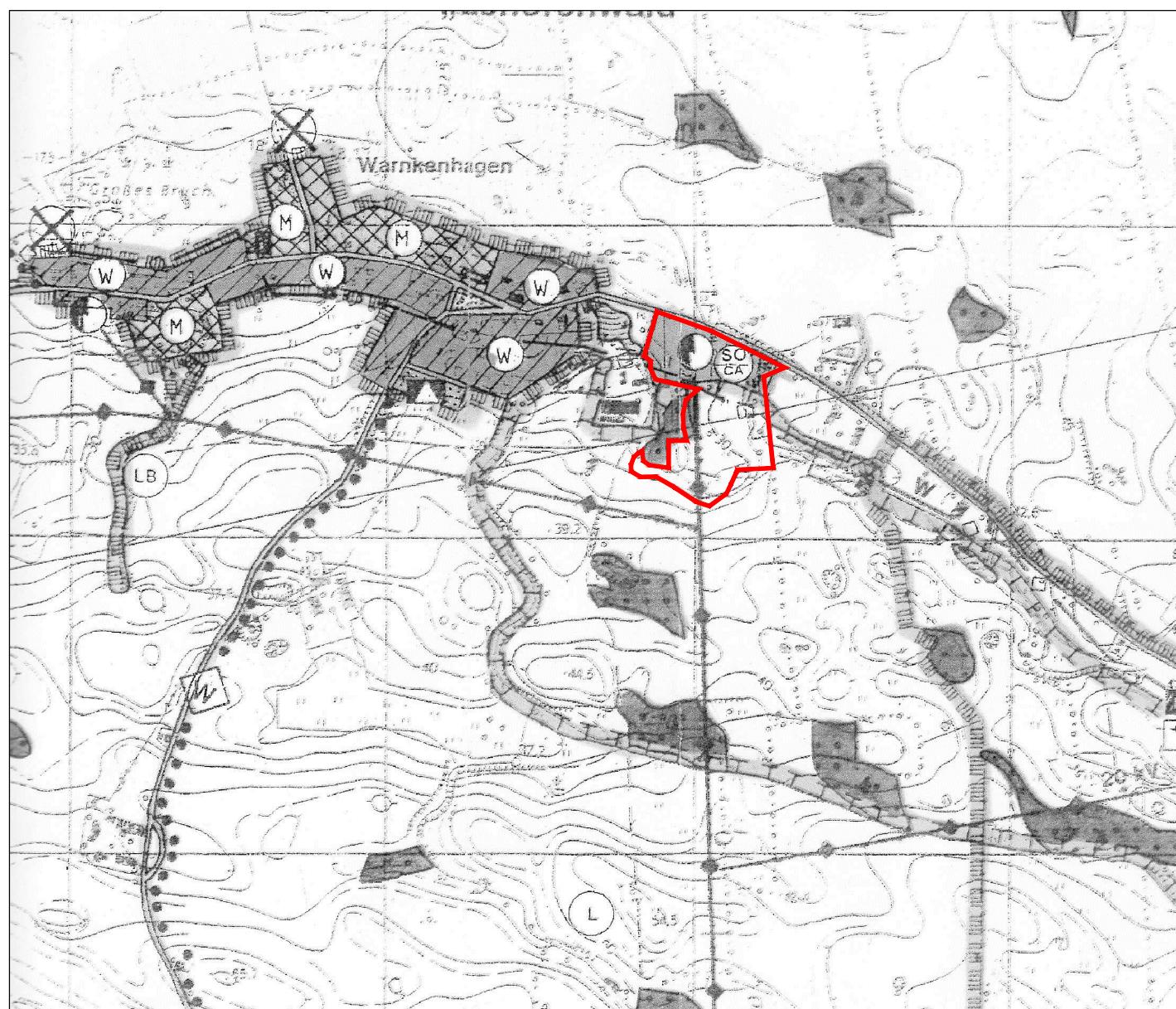
## **Anlagen:**

Planzeichnung mit Begründung

---

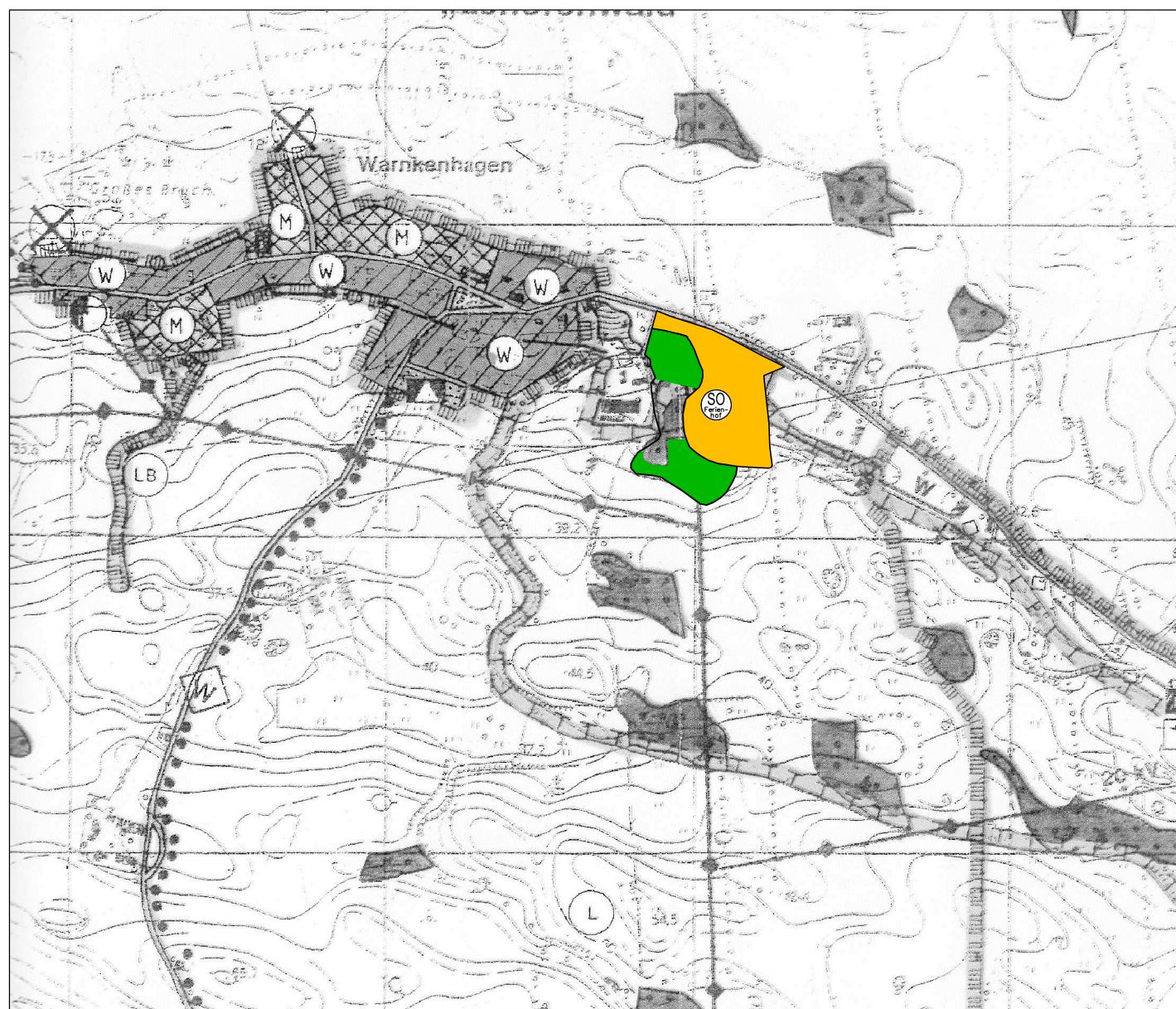
Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung



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

Änderungsfläche



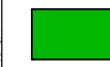
**Gemeinde Kalkhorst  
6. Änderung Teil-F-Plan Elmenhorst  
Ortslage M 1 : 10 000**

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

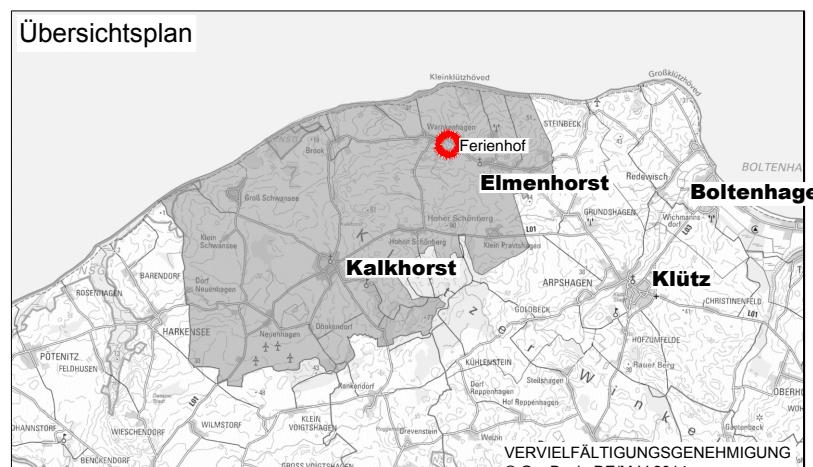


Sondergebiet "Ferienhof"  
§ 10 BauNVO

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



Flächen für Wald



2 von 8 in Zusammenstellung

genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Juni 2015
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:
<b>6. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 23 "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65</b>	
Kartengrundlage: eingescannter Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2001 (Graustufenbild)	Auftraggeber: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19057 Schwerin, Ziegelweg 3 e-mail: s.wilke@buro-sud.de Telefon: 0385/499759801 Fax: 0385/499759800
Maßstab: 1: 10 000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice 19057 Schwerin, Ziegelweg 3 e-mail: f.ortelt@buro-sud.de Telefon: 0385/499759801 Fax: 0385/499759800

**GEMEINDE KALKHORST  
AMT KLÜTZER WINKEL**

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

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

**JUNI 2015**

**Gemeinde Kalkhorst****Der Bürgermeister**

über Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1

23948 Klütz

Telefon: 038825 – 3930

www.kluetzer-winkel.de

**Inhaltsverzeichnis****TEIL 1 - Begründung**

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

**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.

## 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 Gemeindevorsteher 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 eingesannt und farbig die Änderung im Maßstab 1: 10.000 als Planausschnitt 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 Planinhalttes (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 Gemeindevorsteherin 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 Gemeindegebiets 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 Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Gemeinde Kalkhorst mit ihren Ortschaften als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis dem Grundzentrum Klütz zugeordnet. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft.

Sie befindet sich im Tourismusschwerpunkttraum 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.

### **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 zukunftsträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm soll innerhalb der Vorbehaltsgesiede 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 Entsorgungsanlagen 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 vorgesehenen 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 „Wismarbucht 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 Satzung 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 Rechtsträgerschaft 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 (GVOBI. S.12/GS M-V GI. Nr. 114.2, ber. in GVOBI. S. 247) geänd. durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. V. 21.7. 1998 (GOVBI. 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Kalkhorst, .....

Der Bürgermeister