

# Gemeinde Kalkhorst

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Kalkh/15/9540</b>
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 11.06.2015 Verfasser: Carola Mertins
<b>Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Ferienhof Elmenhorst" der Gemeinde Kalkhorst Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst	Ja
	Nein
	Enthaltung

## Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2012 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65 gefasst. Des Weiteren hat die Gemeindevertretung am 12.02.2013 beschlossen, dass zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung von einem Monat durchgeführt wird. Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 05.03.2013 bis einschließlich 08.04.2013 statt.

Entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.02.2013 am Verfahren beteiligt.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB waren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden in der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt.

Aufgrund von Hinweisen des Vorhabenträgers wird sich die geplante Realisierung des Vorhabens über den im VE-Plan festgesetzten Rahmen von fünf Jahren erstrecken. Die Gemeindevertretung beschloss deshalb in ihrer Sitzung vom XX.XX.2015 das Verfahren als Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65 fortzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ferienhof Elmenhorst“ einschl. Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ferienhof Elmenhorst“ in der Fassung vom Juni 2015. Der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht wird gebilligt.
2. In Ergänzung des Umwandlungsbeschlusses vom ....., wird das Planverfahren als Bebauungsplan nach § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen weiter geführt.
3. Die Gemeindevertretung beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ferienhof Elmenhorst“ und den Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Juni 2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist. Gleichzeitig sind die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange entsprechend mit auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen. Sie sind gleichzeitig vom Ergebnis der frühzeitigen Abwägung mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

5. Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes Nr. 23 können bis zum Ende der öffentlichen Auslegung abgegeben werden. Verspätet abgegebene Stellungnahmen nach § 4a Abs. 6 BauGB können bei der Beschlussfassung über den B-Plan unberücksichtigt bleiben.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Wird vom Investor getragen.

**Anlagen:**

B-Plan Nr. 23, Stand Juni 2015

Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht

---

Sachbearbeiter/in

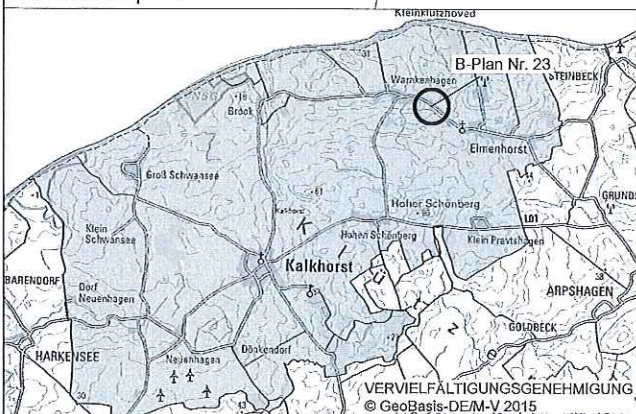
---

Fachbereichsleitung

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



Übersichtsplan



Ausfertigung	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Juni 2015
Vorbereitung:	
Planungsstand	Datum:
Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65	
Kartengrundlage	Auftraggeber:
Geobasisdaten o. Vermessungs- und Katasterbehörden	Zielnehmer:
Maßstab: 1:1000	



## PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

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



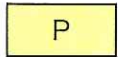
Ferienhof  
Baufelder BF1 bis BF7

### 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 - G3

### PLANUNGEN, UTZUNGSREGELUNGEN, 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 - M3

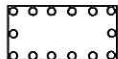
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

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)

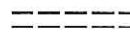


Retentionsteich

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Flächen

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

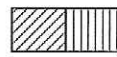


unterirdische Leitung



Waldabstand 30m

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Gebäudebestand (Haupt- /  
Nebengebäude)



Vorhandene Flurstücksgrenzen

25/3

Flurstücksnummer



Bemaßung



Feldsteinmauer



sonstige Bäume (wie Allee/Obstbäume)

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	HEIKO VATTERBORG INGENIEURBÜRO KALKHORST KALKHORST 10 23644 KALKHORST Tel.: 0394 30900-0 Fax: 0394 30900-1 E-Mail: heiko.vatterborg@kalkhorst.de	Auftraggeber: Gemeinde Kalkhorst Bürgermeister: ... Sachverwalter: ... Datum: ...
Maßstab: 1:1000	Zeichner: Björn ... Datum: ...	



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

### 1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im sonstigen 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 Anlieger ein Hofladen für den Verkauf lokaler Produkte in Verbindung mit einem Hofcafe, einem Backhaus und einer Mosterei 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 Versorgungsanlage, 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 m<sup>2</sup> sind zulässig. Eine Überfahrt der Fläche ist zulässig. 4 Lesesteinhaufen 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 entsprechend Pflanzliste in der Qualität 60-100 cm 2x verpflanzt, unter Anwendung des Heckenerlasses anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Eine Überfahrt in max. 3,5 m Breite vom Wendehammer ist zulässig.
- 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 m<sup>2</sup> = 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 beweiden. Ein Streifen von 7 m im Geltungsbereich entlang der Kreisstraße (in der Fläche M1) dient dem Kronentraufschutz 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:** Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel  
**Birnen:** Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference  
**Quitten:** Apfelquitte, Birnenquitte  
**Pflaumen:** Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge  
**Kirschen:** Oktavia, Regina  
 Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

**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	Hundsrose	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 Schleiereule 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 m<sup>3</sup> Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m<sup>3</sup> unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 3 m<sup>2</sup> 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 Fledermausfassadenflachkästen mit Rückwand (FFAK-R) am Gebäudebestand zu minimieren.

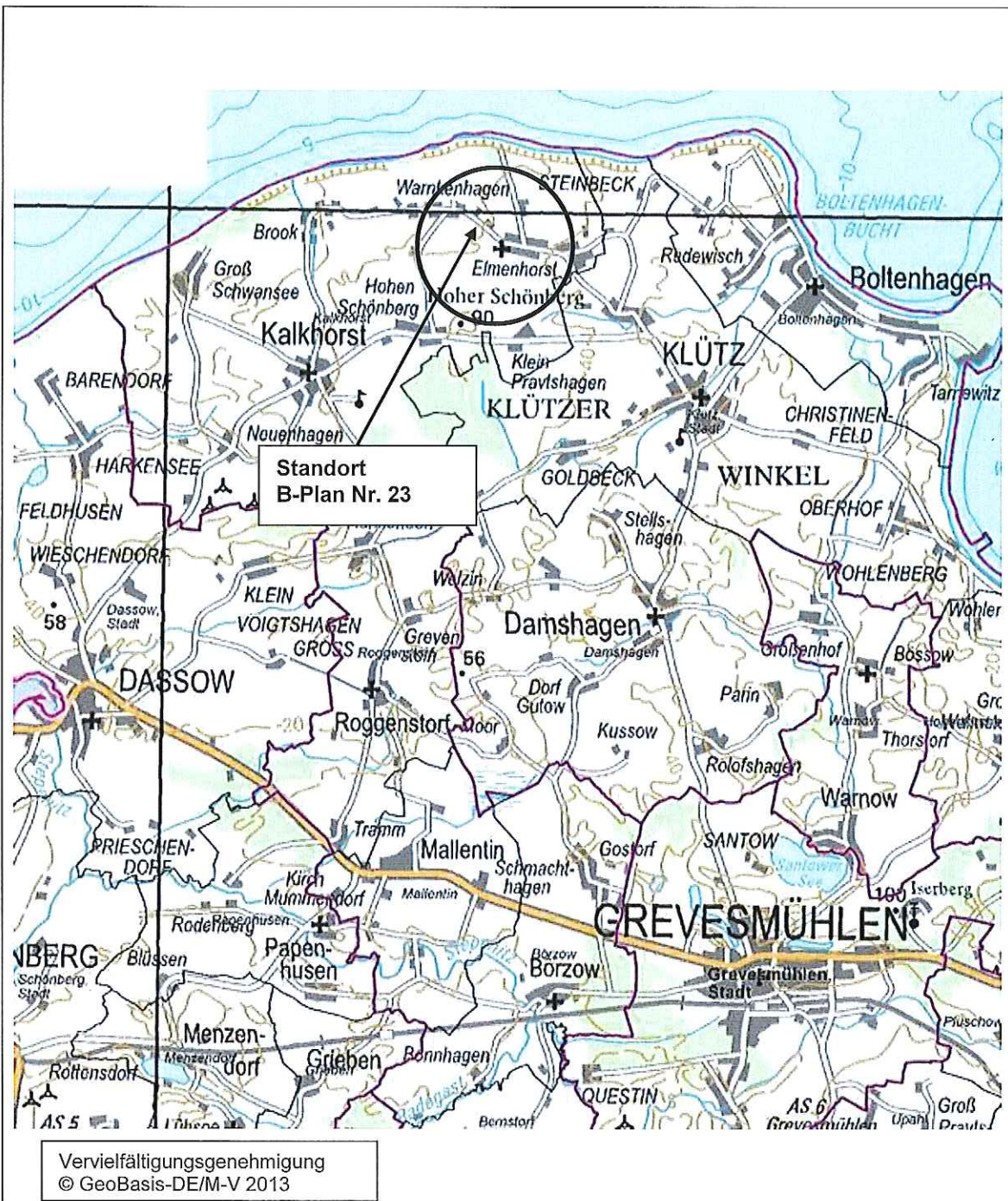


**Weitere allgemeine Hinweise**

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.

# GEMEINDE KALKHORST

## AMT KLÜTZER WINKEL



### 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 Ortelt



## Inhalt

### I: Begründung

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahrensstand .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Planungsgrundlagen.....	4
1.4	Lage im Raum / Strukturdaten .....	5
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Planungserfordernis .....	6
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
3.3	Bestand .....	7
<b>4.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Baugrenzen .....	8
4.3	Verkehrerschließung .....	8
4.4	Technische Ver- und Entsorgung .....	9
4.5	Brandschutz.....	10
<b>5.</b>	<b>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>11</b>
5.1.	Grundlagen.....	11
5.2	Bestandsbeschreibung .....	11
5.3.	Eingriffsbewertung .....	12
5.4.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	14
5.5.	Beschreibung der Maßnahmen.....	15
<b>6.</b>	<b>Aussagen zum Klimaschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken .....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>18</b>

### II: Umweltbericht

## 1. Allgemeines

### 1.1 Verfahrensstand

Die Gemeindevertreter von Kalkhorst haben auf ihrer Sitzung am 11.12.2012 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde für das Gebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65 gefasst.

Die Planunterlagen des Vorentwurfs wurden frühzeitig im Zeitraum Februar / März 2013 im Bauamt des Amtes Klützer Winkel zur Einsicht für die Öffentlichkeit ausgelegt. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Nach Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen von Behörden, TÖB und Bürgern werden die Planunterlagen des Entwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Juli / August 2015 öffentlich ausgelegt.

Im Juni 2015 präzisierten die Gemeindevertreter die Planung dahingehend, dass der B-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 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

### 1.3 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den B-Plan dient die digitale Flurkarte des LK NWM mit dem Gebäudebestand und den Katastergrenzen im Maßstab 1:1.000 vom 15.11.2012, die vom Zweckverband Grevesmühlen übermittelt wurde. Im Herbst 2013 wurde durch das Ingenieurbüro Heimo Wittenburg aus Wölschendorf der Standort lage- und höhenmäßig vermessen. Die Daten ergänzen die Flurkarte.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Städtebaulich bedeutende Anlagen, Wege sowie wichtiger Baumbestand sind nach einem aktuellen Luftbild ergänzt worden.

Die Karte lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan „Ferienhof Elmenhorst“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht 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 5.190 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile: Kalkhorst - Borkenhagen - Hohen Schönberg - Klein Pravtshagen - Dönkendorf - Neuenhagen - Groß Schwansee - Klein Schwansee - Brook – Elmenhorst und Warnkenhagen.

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

Die Gemeinde befindet sich ca. 25 km westlich der Kreisstadt Wismar und ca. 60 km nordwestlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Die Kreisstadt und die Landeshauptstadt sind über die Kreisstraße K 12 und die Landesstraßen L01 und L03 sowie die Bundesstraße B 105 und die Autobahnen A 20 / A 14 erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busunternehmen gesichert.

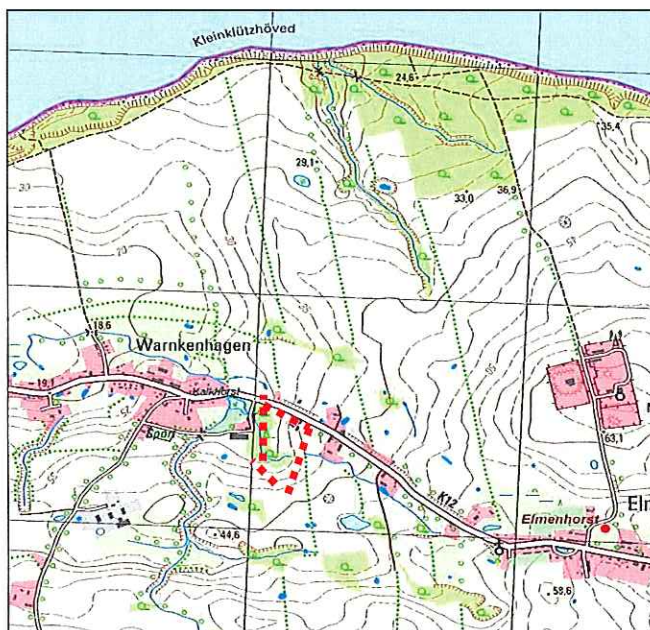
## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet des B-Planes liegt südlich der Kreisstraße K 12, die von Klütz in Richtung Kalkhorst führt. Das Einzelgehöft mit dem Wohngebäude und zwei Nebenanlagen (ehemaliger Stall und Remise) wird über diese Straße verkehrstechnisch erschlossen.

An den Geltungsbereich grenzen östlich und südlich Ackerflächen; westlich und südlich eine Waldfläche und nördlich die Straße mit der straßenbegleitenden Allee.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 das Flurstück 25/3 und 26 jeweils teilweise. Die Fläche ist ca. 2,40 ha groß.



Lage in der Ortslage Elmenhorst (eingeordnet, unmaßstäblich)



### **3. Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Planungserfordernis**

Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle Dorfstraße 65 in Elmenhorst sind seit mehreren Jahren nicht mehr intensiv genutzt. 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 Plangeltungsbereiches die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar.

#### **3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

##### **Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm soll innerhalb der Vorbehaltsgebiete Tourismus (Tourismusräume) deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Mit einer verstärkten Entwicklung im Bereich der Randgebiete des Küstenraums und dem Küstenhinterland soll eine Entlastung der Tourismuszentren im direkten Küstenbereich erreicht werden.

##### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

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

Sie befindet sich im Tourismusschwerpunktraum mit einem regional bedeutsamen Radrouennetz. In diesen Räumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Hierzu zählen auch saisonverlängernde Maßnahmen.

##### **Flächennutzungsplan**

Die jetzige Gemeinde Kalkhorst wurde nach Auflösung der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst zum 01.01.2004 neu gebildet. Die neue Gemeinde Kalkhorst verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan), die F-Pläne der ehemaligen Gemeinden gelten aber als Teil-F-Pläne fort.

Im Teil-F-Plan Elmenhorst von 2001 ist die Fläche mit dem Gehöft teilweise als Sondergebiet "Camping" nach § 10 BauNVO dargestellt. Der Teil-F-Plan stellt eine Fläche dar, die nördlich durch die Kreisstraße und westlich durch ein Gewässer begrenzt ist, östlich endet es mit dem hier überplanten Hof und auch südlich bildet die Hofbebauung den Abschluss.



Flächenmäßig ist die B-Planfläche mit der Fläche des Teil-F-Planes vergleichbar, jedoch lagemäßig ist sie über den Bestand hinaus in südliche Richtung verschoben.

Diese Verschiebungen sind nicht mehr als geringfügig anzusehen. Der Teil-F-Plan 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 Wäldchen. Die Fläche zwischen dem Wald und dem Gehöft wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Östlich und südlich verlaufen Hecken über das Grundstück.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope vorhanden. Das Plangebiet ist topografisch bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu ca. 7,00 m auf.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Der Ferienhof weist eine touristische Nutzung für Ferienwohnungen und Wohnmobile/Caravan-Standplätze aus und gehört damit im Sinne § 10 BauNVO zu den Sondergebieten, die der Erholung dienen.

Für die Ferienwohnungen, die Betreiberwohnung und die zur Versorgung der Gäste umfassenden Einrichtungen sind die bestehenden Gebäude zu sanieren und umzubauen, geringfügig können die Gebäude um Anbauten ergänzt werden. Eine ganzjährige Nutzung wird dabei angestrebt. Neu errichtet werden soll 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 § 11 Abs. 2 BauNVO sind im sonstigen 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 Unterkünfte für das Personal und Hausmeister zulässig. Das sanierte Altenheim wird bis zur Fertigstellung des Haupthauses vom Investor bewohnt und danach der Dauervermietung 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 Wohnmobilanlage und eine Sauna für alle Gäste des Ferienhofes eingeordnet.

Die bestehende Bausubstanz auf dem Gehöft wird für diese Nutzungen saniert und um- bzw. ausgebaut. Ziel der Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen ist die Erhaltung der historischen Gebäudestruktur. Geringfügige Erweiterungen durch angepasste Anbauten sollen für Terrassen, Loggien oder Balkone ermöglicht werden. Beim Ausbau des Bestandsgebäudes im BF 3 sind Dachöffnungen in Form von Gauben und Fenstern zulässig.

Hinweis: Aufgrund der Erhaltung des Gebäudebestandes werden für den B-Plan keine gesonderten baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Beabsichtigt ist für das Dach im BF 2 u.U. auch eine Nutzung mit Sonnenenergie. Die Bauantragsunterlagen werden die entsprechenden Details ausweisen.

Im südöstlichen Bereich bieten die Baufelder BF 4, BF 5 und BF 6 Platz für bis zu 20 Standplätze zum Aufstellen von mobilen Freizeitunterkünften in der Form von Wohnmobilen oder Caravans. Diese sind so beschaffen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Das bedeutet, dass diese Fahrzeuge zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sein müssen. Zu diesen Unterkünften zählen:

- ☐ Wohnmobile, Wohnwagen (Caravans) von 3,50 – 8,50 m Aufbaulänge,
- ☐ Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse),

Das Baufeld BF 7 enthält den einzigen Gebäudeneubau auf dem Grundstück. Hier entsteht ein Technikgebäude, das für die Entsorgung der Wohnmobile, insbesondere für die 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 Freizeitunterkünfte in den BF 4 bis BF 6 sind im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der drei gekennzeichneten Baufelder sind vier bis neun Standplätze in Stellplatzgrößen von 6,5 – 7,5 m x 8 – 10 m Größe zulässig. Insgesamt sind 20 Standplätze ausgewiesen.

Für das BF 7 ist eine Fläche von 10 m x 10 m vorgesehen. Neben dem Technikgebäude sind damit auch weitere Anlagen für die Entsorgung (Müllcontainerstellplatz, Abwasser) unterzubringen.

#### 4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über zwei private Anbindungen des Grundstückes an die Dorfstraße, die Kreisstraße Nr. 12, - die bestehende Zufahrt im Bereich des Gehöftes und eine neue Zufahrt im nordwestlichen Geltungsbereich.

Das Ingenieurbüro Heimo Wittenburg aus Wölschendorf hat für das Plangebiet die Trasse für die nordwestliche Zuwegung zum Wohnmobilstellplatz entwickelt, die Bestandteil der Verkehrserschließung ist. Sie sichert mit den ausgewiesenen Sichtdreiecken die ordnungsgemäßen Zu- und Abfahrten auf die Kreisstraße. Der Ausbau und die Befestigung der Privatstraße erfolgt im Zufahrtsbereich als 6,00 m Fahrbahn 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 Cafe bzw. Kunden des Hofladens sind gesonderte PKW-Stellflächen an der neuen privaten Straße ausgewiesen. Außerdem besteht die Möglichkeit, PKW auch innerhalb der Hoffläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzustellen.

Das südlich angrenzende landwirtschaftliche Flurstück 25/4 ist ebenfalls über die Privatstraße erreichbar.



## 4.4 Technische Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Über den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) wird die zentrale Versorgung mit Trinkwasser gesichert. Die Trinkwasserhauptleitung AZ 150 zwischen den Ortsteilen Warnkenhagen und Elmenhorst verläuft im rückwärtigen Teil des Grundstücks hinter dem Stallgebäude. Eine gesonderte Leitung besteht zur Versorgung des Einzelgehöftes im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Wohngebäude. Diese Leitung sollte auch als Anschluss für die weiteren Baufelder genutzt werden.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet werden. Eine Überbauung der Leitungstrasse ist unzulässig. Die vorgefundene Rohrüberdeckung darf nicht verändert werden.

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 verwerten, aufzufangen (Retentionsbecken) bzw. zu versickern oder in die westlich angrenzenden Grünflächen abzuleiten. Die Verkehrsflächen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen, dabei ist das Gefälle in westliche Richtung anzuordnen, um es natürlich zu entwässern. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen 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.

**Erdarbeiten**

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

**4.5 Brandschutz**

Für die örtlich zuständige Feuerwehr wird durch den Investor die Möglichkeit geschaffen, im Falle eines Brandes ohne Schwierigkeiten und gewaltfrei auf das Grundstück zu gelangen. Die konkreten Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer festgeschrieben.

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V wird nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr gewährleistet.



## 5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

### 5.1. Grundlagen

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ und hier in der Landschaftseinheit 101 „Klützer Winkel“. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bildet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Elmenhorst an der K12. Die natürlich anstehenden Lehme / Tieflehme (Parabraunerden / Pseudogley / Gley) der Grundmoräne wurden aufgrund langjähriger Nutzung anthropogen verändert. Den Geltungsbereich prägt die bäuerliche Einzelgehöftnutzung entlang der Straße mit genutzten Grün- und Ackerflächen und eingestreutem Wäldchen.

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen bei leichtem Gefälle in südwestliche Richtung (Mühlenberg im Nordosten) zwischen 35,0 m HN am Gehöft und 25,0 m HN am Wald. Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich grenzt an den Geltungsbereich ein im Ackerbereich verrohrter Vorfluter.

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter relativ geschützt.

### 5.2 Bestandsbeschreibung

An den Geltungsbereich grenzen östlich und südlich Ackerflächen; westlich und südlich eine Waldfläche und nördlich die Straße mit der straßenbegleitenden Allee an.

Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist vorhanden. Eine Kastanie im Hofraum und eine Robinie im Übergang zur Hausweide sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zur Rodung vorzusehen. Die anderen Bäume bleiben erhalten. Die Obstbäume der Gartenflächen stehen nicht unter Schutz und werden auch nicht planerisch behandelt. Dies gilt auch für die Alleegebäume 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 Neuüberbauung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotop- und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotop- und Flächenveränderungen:

- versiegelte und teilversiegelte Hof-, Wege- und Gebäudeflächen
- Gartenflächen (zusammen ca. 0,57 ha)
- Grünland (Hofweide, ca. 0,26 ha)
- Acker (ca. 1,51 ha)

oder Beeinflussung betroffen:

- lockere Grenzhecke mit Pflaumenwildwuchs und Kopfweiden.

Im 50-m-Untersuchungsraum sind folgende Wertbiotope verzeichnet:

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

Wirkeinflüsse auf die Wertbiotope sind für den Bruchwald und das daneben gelegene Kleingewässer aufgrund der Lage der Biotop- 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 Biotop- 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 Traufebereich 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 Biotopwertestufungen (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 Gehöftstandort ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Die Versiegelung der Hof- und Gartenflächen (incl. Grenzhecke) werden ebenso wie die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Bestandsdurchlauf bewertet. Wirkeinflüsse auf Biotope sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
	Kreisstraße	Sichtdreieck Bestandsdurchlauf	421								0
	Hof- und Gartenfläche	Haus / Hof VersiegelungBaufelder 1-3,	1.259		<1	0,1	0,0	0,1	0,75	0,0	0
	Hof- und Gartenfläche	Haus,- vollversiegelte zusätzliche Flächen 10%	126		<1	0,6	0,5	1,1	0,75	1,0	104
	Hof- und Gartenfläche	Weg, teilversiegelt	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	Becken, teilversiegelt	284		1	1,5	0,2	1,7	0,75	1,0	362
	Grünland, Hofhecken	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	3.844								0
		<b>Summe:</b>	<b>23.843</b>								<b>6.525</b>
	Hecke	Wirkeinfluss 50m	573		1	2,0	0,0	2,0	0,75	0,4	344
											<b>6.869</b>

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 Beeinträchti-



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 Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

### Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen:

- Anpflanzung einer 2 reihigen Hecke zum Stellplatz (Anpflanzgebot)
- wegebegleitende Baumpflanzung (Anpflanzgebot)
- 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]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Pflanzgebot Sträucher A3	230		2,0	2,5	0,50	288
Pflanzgebot Bäume A1/2	1.034		2,0	2,5	0,50	1.293
Maßnahmefläche Streuobstwiese M1 (Kronenschutz Allee an Kreisstraße)	805		2,0	1,0	0,50	403
Maßnahmefläche Streuobstwiese M1	756		2,0	2,5	0,70	1.323
Maßnahmeflächen 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 entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit 16- 18 cm Stammumfang sind in 10 m Abstand in gleichem Abstand vom Weg / den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. In der Fläche A1 ist ein teilversiegelter Weg in max. 3m Breite zur Anbindung des BF 7 zulässig.

### Baumrodungen

Für die Rodung von 2 im Plan gekennzeichneten Bäumen sind auf dem Grundstück außerhalb von Flächen mit Anpflanzgebot (incl. Streuobstwiese) die Pflanzung von 2 Laubbäumen entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt 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 Sträuchern entsprechend Pflanzliste in der Qualität 60-100 cm 2x verpflanzt, unter Anwendung des Heckenerlasses anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Eine Überfahrt in max. 3,5 m Breite vom Wendehammer ist zulässig.

Sträucher: norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen

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

### Maßnahmeflächen

#### Streuobstwiese

Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 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 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 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: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden



Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der 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 Unterstände, 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 Tourismus-schwerpunktraum umgesetzt. Die geplante Nutzung der Dächer mit Anlagen für Sonnenenergie soll die Nachhaltigkeit der Planung unterstreichen.

## 7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

### Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch Wald- und Wiesen- und Ackerflächen geprägt. Das geplante Gebiet lässt aufgrund der Einzellage keine Konflikte zu den benachbarten Nutzungen erwarten.

### Einwirkungen

Das geplante Sondergebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt; es sind auch keine anderen gravierenden Belastungen zu erwarten.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, die eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die Investoren sind Eigentümer der Flurstücke 25/3 und 26. Im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung dieses Bereiches wird die Gemeinde das Vorhaben unterstützen.

## 9. Städtebauliche Daten

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

Kalkhorst, .....

.....

Der Bürgermeister



## **Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht**

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. Teil I Nr.53) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

## **Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Kalkhorst für das Sondergebiet „Ferienhof Elmenhorst“, Dorfstraße 65**

in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 1, Flurstück 25/3 und 26 jeweils teilweise

**Stand: Entwurf**

**Juni 2015**

### **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet .....	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	10
2.4	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	11
2.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....	11
2.6	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	11
2.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	14

### **Anlage**

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, GWL den 3. August 2014 (Stand 16. Januar 2015)

## 1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Ferienhof Elmenhorst“, im Ortsteil Elmenhorst der Gemeinde Kalkhorst durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

#### Lageübersicht

Das Plangebiet des B-Planes liegt südlich der Kreisstraße K 12, die von Klütz in Richtung Kalkhorst führt. Das Einzelgehöft mit dem Wohngebäude und zwei Nebenanlagen (ehemaliger Stall und Remise) wird über diese Straße verkehrstechnisch erschlossen.

An den Geltungsbereich grenzen östlich und südlich Ackerflächen; westlich und südlich eine Waldfläche und nördlich die Straße mit der straßenbegleitenden Allee.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 das Flurstück 25/3 teilweise. Die Fläche ist ca. 2,70 ha groß. (siehe Begründung)

#### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

(siehe Begründung)

#### Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art / Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Sondernutzung Ferienwohnungen / Camping	Grünland und Gartenfläche, Ferienhof mit Camping auf Flächen des Einzelhofes	ca. 2,4 ha, davon ca. 0,4 ha neue (Teil)-Versiegelung

### 1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

#### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG).
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt.
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederher-



stellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichen Interesse. Das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/4 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen.
- Derartige Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser), dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und somit dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeiden der Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet sein (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); In Bezug auf die Gewässer sind die Belange des Allgemeinwohls u.a. die Vermeidung der Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens. Verhinderung einer Verunreinigung der Gewässer oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften bei der Einbringung von Stoffen. Erhebliche Bedeutung der Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild.
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser.
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen; die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung.

#### **Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans**

##### **Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm soll innerhalb der Vorbehaltsgebiete Tourismus (Tourismusräume) deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Mit einer verstärkten Entwicklung im Bereich der Randgebiete des Küstenraums und dem Küstenhinterland soll eine Entlastung der Tourismuszentren im direkten Küstenbereich erreicht werden.

##### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

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

Sie befindet sich im Tourismusschwerpunktraum mit einem regional bedeutsamen Radrouthenetz. 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.

### **Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans**

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) von 2001. In diesem Dokument ist die Fläche mit dem Gehöft als Sondergebiet "Camping" ausgewiesen. Die Abgrenzung enthält allerdings überplante Waldflächen, die aus heutiger Sicht nach dem Landeswaldgesetz nicht mehr beansprucht werden können. Damit ergeben sich Veränderungen in der Flächenzuordnung auf dem Gelände.

### **Darstellungen des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans**

Für die Gemeinde liegt nur ein Teillandschaftsplan (Pro Regine –Flensburg 1999) vor, der nicht die Gemarkung Elmenhorst umfasst.

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet**

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Auswirkungen geringer Reichweite ergeben sich durch das Baugebiet auf die Schutzgüter Mensch sowie Tiere, Pflanzen und Lebensräume aufgrund von Emissionen und auf das Landschaftsbild aufgrund des Bauvolumens und der Bauhöhen. Ausgehend von der Lage und Erfahrungen aus anderen Planungen wird ein Wirkraum von 200 m Radius um das Baugebiet betrachtet. In die Betrachtung werden auch besonders die in diesem Raum befindlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das o.g. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.
- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)), des F-Planes, sowie ergänzender Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit<sup>1</sup> (ja/ nein, Umfang)</b>	<b>Beschreibung/ Rechtsgrundlage</b>
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.  Nein, im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine internationalen Schutzgebiete	BNatSchG, NatSchAG, FFH-Erlass MV <sup>2</sup>  FFH DE 2031-301 " Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave " SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ im mind. 1500 m Entfernung im Norden



Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Nein, im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz. Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ja, im Untersuchungsraum befinden sich gesetzlich geschützten Biotope.  Bäume geschützte Alleen / Baumreihen	LSG L 113 " Lenorenwald " im mind. 900 m Entfernung im Süden  Biotope nach § 20 NatSchAG 50m Wirkraum Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder - NWM05366 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. - NWM05364, NWM00066 Naturnahe Feldgehölze - NWM05356 Naturnahe Feldhecken - NWM05345 200m Wirkraum Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg Naturnahe Feldgehölze Naturnahe Feldhecken  Allee / Baumreihe nach § 19 NatSchAG Kreisstraße
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung  Ja betroffen	§ 29 NatSchAG  § 20 LWaldG
Wald	am Geltungsbereich befindet sich Wald	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Betroffen vom Eingriff im Plangebiet sind folgende Biotope: - Siedlungsbiopte (Gebäude und Hof- / Gartenflächen / Grünflächen / Verkehrsflächen) - Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) Beeinflusst werden können folgende im Untersuchungsraum sich befindende Biotope: - Gehölzbiotope (Hecken) - Biotope der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend intensiv genutzt, hier Ackerland / Waldflächen - Feldhecken, Gehölz, Kleingewässer (§20 Biotope), Bäume (§18) und Baumreihen (§19) Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Aufgrund vorliegender Informationen zum Plangebiet und der Lage ist von faunistischen Funktionen mit insgesamt geringerer Bedeutung auszugehen. Im UR befinden sich geschützte Biotope mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. vor allem Gewässer- und Wald / Gehölzbiotope. Im Plangebiet / UR liegen laut Unterlagen LUNG Rastflächen. (siehe AFB) <b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Geltungsbereich hat aufgrund der Vorprägung eine geringe Bedeutung für den Arten- und Bio-</b>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
	<b>topschutz.</b> <b>Aufgrund der Lage und der Abschirmung hat der Plan keine Auswirkungen auf tatsächliche Rastflächen. (siehe AFB)</b>	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	(siehe auch AFB) Die bebauten Flächen im Geltungsbereich sind Nahrungsraum, aber keine Lebensstätte, von geschützten Arten. Die Grünland und Gehölzflächen sind teilweise Lebensstätte von geschützten Arten. (aber auch Störpotential, Prädatorendruck, Nutzungsdruck beachten) <b>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Begründung zum B-Plan schließt aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.</b>	
Boden	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunäß, > 40% hydromorph. Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit mittlerer Schutzwürdigkeit	
Grundwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen im UR sind nicht vorhanden.	
Oberflächenwasser	Ja, Oberflächengewässer sind im UR vorhanden – Kleingewässer, Graben WBV: 11 19/3  Einzugsbereich Gewässer: LAWA: 9631360000, Graben aus Warnkenhagen von: Quelle bei Warnkenhagen bis: Mündung in die Ostsee <b>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers</b>	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können durch die bauliche Nutzung betroffen sein. maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhafte Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur bisher geringe örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, lokale, teilweise temporäre Emissionen resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung - Düngung und Bodenbearbeitung bzw. der verkehrstechnischen Infrastruktur sowie Siedlungsbedingten Belastungen (Hausbrand). Das am Standort vorhandene Geländere relief lässt Kaltluftströmungen in Richtung auf die Ortslage nicht erwarten. (Abstromlage vom Höhenpunkt) <b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</b>	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind: Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Eine wesentliche Verringerung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und eine höherer Wärmeakkumulation durch Versiegelung sind nicht zu erwarten.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Ja, der -Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das umliegende Gebiet betreffen. (Höhenpunkt) <b>Bewertung des Landschaftsbildes: Landschaftsraum mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. (Landschaftsbildraum IV 2 – 1 (Ackerland des Klützer Winkels) Nr. 368)</b>	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt	



Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
	<p>der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.</p> <p>Landwirtschaftliche Produktionsflächen (Ackerland auch Wald, Garten- und Grünland) sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) sowie Lage der Ökosysteme im Geltungsbereich sprechen für eine geringe- mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme im Untersuchungsraum sprechen für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Rastzentren in der Umgebung.</p> <p><b>Bewertung: großräumig betrachtet (Ostsee / Lenorenwald) Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringere Schutzwürdigkeit.</b></p>	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p>Nein, Wohnbereiche sind nicht durch Immissionen betroffen:</p> <p>Ausrichtung und Größe des Eingriffs, sowie die Lage als Einzelgehöft sprechen gegen eine erhebliche Beeinträchtigung.</p> <p>Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“.</p> <p><b>Bewertung: geringe Schutzwürdigkeit</b></p>	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<p>Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter (hier Bodendenkmale)</p> <p>Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenspuren oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.</p> <p><b>Eine Verminderung durch die dargestellten Sicherungsmaßnahmen und Dokumentation ist möglich.</b></p>	
Vermeidung von Emissionen	<p>Durch das geplante Baugebiet können benutzungsspezifische Emissionen entstehen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gerüchen, Lärm und Licht</li> </ul> <p>Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich.</p>	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, im geplanten Baugebiet fallen entsorgungspflichtige Abfälle an	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nicht ausdrücklich vorgesehen	
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	Teillandschaftsplan nur für Kalkhorst Stand 1999
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Ja, geringe Wechselwirkungen können durch betriebsbedingte Emissionen verursacht werden.	Siehe unter Emissionen

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

### Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist abgestimmt auf das Bauvorhaben Ferienhof. Es erfolgen lagekonkrete Festsetzungen zu Baukörpern und Verkehrsflächen.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- punktuelle Versiegelung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen für den Verkehr.
- betriebsbedingter Verkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.

Vorbehaltlich können für die geplante Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen abgeleitet werden:

- Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Die Versickerung / Teilnutzung des nicht verunreinigten anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist zu bevorzugen.
- Alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von geschützten Bäumen, auch im Kronentraufbereich, führen können sind untersagt. Ausnahme Kopfweidenpflege, weitere Ausnahmen sind zu beantragen.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen. Grundsatz der Betrachtung ist die ökologisch orientierte Arbeitsweise der Dorfgemeinschaft.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant Mögliche gebietsübergreifende erhebliche Auswirkungen der geplanten Baufläche (Störwirkungen durch dauernde Anwesenheit von Menschen, durch Verkehr sowie durch bauliche Anlagen mit entsprechender optischer und akustischer Wirkung (Licht- und Lärmimmission, Scheuchwirkung)) in Natura 2000- Gebiete sind nicht zu erwarten.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/ Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte.	Nein



Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. (Rodung Kastanie beantragt)	Nein
Wald	Es befindet sich Wald im Geltungsbereich. Der Waldabstand zu baulichen Anlagen (nicht aber Verkehrsflächen) wird eingehalten.	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs II / IV der FFH- Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden. (siehe AFB)	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume überbaut / beeinflusst. Verlust von Lebensraum	Nein
Boden	Versiegelung im Bereich der Bau,- und Verkehrsflächen.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Verringerung der Versickerungsfunktion des Bodens und Erhöhung der Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Rückhaltung von Oberflächenwasser	Nein
Klima und Luft	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch versiegelte Fläche nicht erheblich beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Bauen im Bestand. Errichtung kleinvolumiger Gebäude und kleinflächiger Stellflächen mit begrenzter Fernwirkung da vorhandene Abschirmung	Nein
Biologische Vielfalt	Lebensräume mit vorhandenem Störeinfluss / Lebensräume von geschützten Arten sind nicht erheblich beeinträchtigt / betroffen. Erhöhung der Vielfalt durch Umwandlung von Intensivacker in Streuobstwiese	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das geplante Baugebiet können siedlungsbedingte Emissionen entstehen von: - Gerüchen, Lärm und Licht Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich. Nein, umliegende Gehöfte / Wohnbereiche sind nicht durch Immissionen betroffen. Die Intensität und Reichweite der Wirkungen ist gering. Ausrichtung und Größe des Eingriffs, sowie die Lage als Einzelgehöft sprechen gegen eine Betroffenheit.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Anschluss an Kanalisation,, Flurabstand Grundwasser > 10m Abfälle Chemietoiletten sind gesondert zu entsorgen. Eine bauliche Vorsorge Chemosammelstelle ist zu treffen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt.	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung	Keine spezifischen Festsetzungen	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Störungen), oder dem Bodenschutz (Versiegelung) auf.	Nein

### **Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange**

Streuobstwiesen und gärtnerische Nutzung sind als Landwirtschaftliche Flächennutzung einzustufen, somit werden für Maßnahmen für die Kompensation der Landwirtschaft keine Flächen entzogen.

### **Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach §1a BauGB**

- NATURA-2000 Gebiete sind nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde durch die Innenentwicklung (Einzelgehöft) entsprochen. Für Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der bisherigen landwirtschaftliche Nutzung / des Einzelgehöftes auszugehen. Relevante Umweltbe- und Entlastungen sind nicht zu erwarten, da relevante Umweltentlastungen bei intensiver Landwirtschaft nicht entstehen können.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

In der Begründung werden unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Durch die Festsetzung der Baufelder / der GFZ ist von einem teilweisen Schutz bei den natürlichen Ressourcen auszugehen.
- Erhaltung der Gehölzbestände vor allem in Randlage. (Erhalt Biotopverbund)
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

### **Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen**

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)



### Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Eine Alternativenprüfung ist aufgrund des vorgeprägten Bestandes des Einzelgehöftes nicht möglich, da die vorhandenen Strukturen gesichert und weiterentwickelt werden sollen. (Flächenbindung und Flächenverfügbarkeit)

Mit dem geplanten Standort steht ein verkehrlich gut erreichbarer Standort mit einem ausreichenden Flächenangebot zur Verfügung.

## 2.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

**Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:**

- Biotopeinstufung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierungen von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Stand der Überarbeitung 01.2002),

### Verwendete Quellen

- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst (Elmenhorst)
- Als Anlage beigefügt Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, GWL den 3. August 2014 (Stand 16. Januar 2015)

### Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten weiter keine besonderen Schwierigkeiten auf.

## 2.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Stadt sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

## 2.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Folgende Auswirkungen werden betrachtet:

### **Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch die geplante Inanspruchnahme als Baufläche wird die bisherige Nutzung der Flächen, außerhalb der Hofstelle, als Fläche für die intensive Landwirtschaft abgelöst durch eine Teilversiegelung für Zufahrt und Stellplätze und die extensive landwirtschaftliche Nutzung (u.a. Streuobstwiese). Die Nutzung wird damit teilweise erhöht, aber die ökologische Belastung gleichzeitig gesenkt. Entsprechend ist auf keine erhebliche Beeinträchtigung abzustellen.

### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Abriss der vorhandenen Freiraumstrukturen und den Umbau von Gebäuden, sowie die Errichtung von Verkehrsflächen und Gartenflächen. Entsprechend sind die Bauarbeiten als zeitlich befristete zusätzliche, aber nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht des Gutachterbüro Martin Bauer Theodor-Körner-Straße 21 23936 Grevesmühlen (Stand 16. Januar 2015).

### **Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze**

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüschten bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüschten. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Heckenstruktur im Gebiet sowie auf die angrenzenden Randbereiche des Feuchtwaldes. Die Funktion für diese Arten wird im Umfeld weiter erfüllt.

### **Brutvogelarten des Gebäudebestandes**

Durch die Sicherung und den Umbau des Gebäudebestandes kommt es zum Verlust der Niststätten der Rauchschwalbe. Die Nester der Rauchschwalbe sind im Rahmen einer CEF-Maßnahme durch Anbau von 5 Nisthilfen an geeigneten Standorten im Umfeld zu kompensieren. Ebenfalls im Rahmen einer CEF-Maßnahme ist der Brutplatzverlust der Schleiereule durch Anbau eines Schleiereulennistkastens im Gebäudebestand zu kompensieren.

Da die Nester von Amsel, Hausrotschwanz und Bachstelze nur in einer Brutperiode genutzt werden, kann das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Regelung der Bauzeiten an den Gebäuden ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

#### Hinweis

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Entsprechend ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Gebäude nicht neu besiedelt werden. Ansonsten gilt die Ausschlusszeit für Bauarbeiten für den Zeitraum vom 15. März bis 1. September jeden Jahres.

### **Reptilien**

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Im Zuge der Erschließung kommt es zur Verlegung von unterirdischen Leitungen und sonstigen Baumaßnahmen.

### **Amphibien**

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern. Innerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes befinden sich keine aktuellen Laichgewässer von Amphibien. Außerhalb des Gebietes liegen aber mehrere Kleingewässer, die eine optimale Eignung als Laichgewässer besitzen. Im Umfeld wurden mehrere streng geschützte Arten festgestellt. Das Vorhabengebiet besitzt vor allem eine Bedeutung als Migrationskorridor bzw. Winterquartier. Die Funktion als Winterquartier erfüllte bisher der marode Gebäudebestand, der saniert werden soll. Entsprechend sind Maßnahmen erforderlich, um die Mig-



rationsbewegungen, 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 im Zuge von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Insgesamt sollten 4 Winterquartiere angelegt werden.

Die Winterquartiere bestehen jeweils aus etwa 4 m<sup>3</sup> Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m<sup>3</sup> unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 3 m<sup>2</sup> gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.

### **Fledermäuse**

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gebäudebestand nicht vorgefunden werden. Es besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Diese geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Eine zielführende Maßnahme ist der Anbau von 2 Fledermaus-Fassadenflachkästen (FFAK-R) an umliegenden Gebäuden.

### Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die Baufelder nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen sind, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogel Lebensräumen überwiegend ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen sind, und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen sind. Zudem sollen durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden..

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung nicht zu erwarten.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Als Ersatz für ca. 3 Nester sind 5 Rauchschnalbnester (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 Schleiereule 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 m<sup>3</sup> Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m<sup>3</sup> unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine

etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 3 m<sup>2</sup> 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 Fledermausfassadenflachkästen mit Rückwand (FFAK-R) am Gebäudebestand zu minimieren.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen für Rauchschwalbe und Schleiereule sowie der Vorsorge-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

## 2.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Kalkhorst für das Gebiet „Ferienhof Elmenhorst“, im Ortsteil Elmenhorst wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt werden.

Es erfolgt die Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzflächen in eine Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 2,4 ha, wovon ca. 0,05 ha zusätzlich versiegelt und 0,4 ha zusätzlich teilversiegelt werden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind besonders die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, sowie der Boden betroffen. Die Auswirkungen sind aber nicht erheblich.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird eine überbaubare Grundfläche festgesetzt; und es werden Begrünungen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten Ziele zu erreichen. Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen.

Gemeinde Kalkhorst, .....

.....  
Der Bürgermeister