

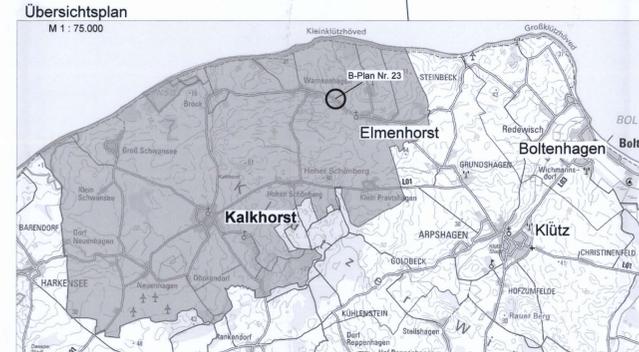
# Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Sondergebiet "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.02.2012 gemäß Hauptsatzung in der OZ erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2013 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Auslegung bestimmt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der OZ in der Zeit vom 05.03.2013 bis zum 08.04.2013 im Amt Klützer Winkel, Baumt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Dienststunden des Baumtes erfolgt. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.07.2016 beschlossen, das ursprünglich als VE-FI Nr. 1 begonnene Planverfahren in den B-Plan Nr. 23 umzuwandeln. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2015 bis zum 15.09.2015 im Amt Klützer Winkel, Baumt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Dienststunden des Baumtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung am 01.02.08.2015 in der OZ mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
  - Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
  - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
  - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 16.07.2016 / 26.05.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 02.06.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausfertigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am 02.07.2016 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Klützer Winkel, Baumt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Dienststunden des Baumtes einzusehen. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.07.2016 in Kraft getreten.
- Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

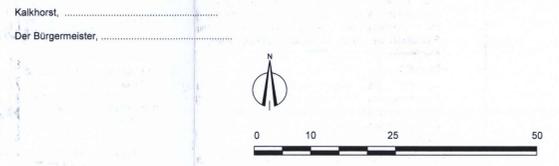
## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Gemarkung Elmenhorst, Flur 1  
Flst. 25/3 und 26 teilweise



### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 102) in der Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.05.2016 folgende Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Ferienhof Elmenhorst", Dorfstraße 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

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

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

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

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

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAGNahmen UND FLÄCHEN FÜR MAGNahmen ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAGNahmen VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**ERHALTUNG**

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**ANPFLANZEN**

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**WASSERFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

## Teil B - TEXT

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

### 1. Bauliche Nutzung

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet "Ferienhof Elmenhorst" (SO Ferienhof), das zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitaltaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, dient, folgende Nutzungen zugelassen:

**Baufeld 1**  
Innerhalb des eingeschossigen Bestandsgebäudes (reelegedecktes Fachwerkgebäude mit Walmdach) sind zwei Wohnungen gemäß der Baugenehmigung vom 27.06.2014 zulässig. Die Nutzung zu Ferienwohnzwecken ist ausgeschlossen.

**Baufeld 2**  
Innerhalb des zweigeschossigen Bestandsgebäudes (massives Gebäude 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 sowie die Unterbringung von Funktionsräumen möglich. Gesondert ist die Errichtung eines Backhauses zulässig.

**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 ortsbeweglichen motorisierten Campinganlagen (Wohnmobile, die Caravans) 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 dient als technische Entsorgungsanlage, u.a. für Chemietoiletten und Grauwasser. Ergänzende Funktionsräume wie Toilette und Dusche sind zulässig.

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

Gemäß der Zustimmung des Freistaates Mecklenburg-Vorpommern vom 08.09.2015 zur Planung sind teilweise Stellplätze und anteilige private Verkehrsflächen für das Baugelände im 30 m Waldabstand zulässig. Weitere Stellplätze innerhalb der Grünfläche G1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die private Grünfläche G1 ist als Hof- und Gartenfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Einbauten wie z. B. Tisch, Sitz- oder Grillplatz, sowie Nutzungen wie Kleintierhaltung und Grabeland sind zulässig.

Die Flächen für die Landwirtschaft sind landwirtschaftlich oder gartenbaulich zu nutzen. Notwendige Unterstände, z. B. für Schafe sowie die Einzaunung der Fläche sind zulässig. Eine Überfahrt der Fläche ist zulässig. Die Einordnung der Lesesteinehaufen am Waldrand ist zu beachten.

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 teilweise gesiegelter Weg in max. 3 m Breite zur Anbindung des BF 7 zulässig.

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 Hochstamm 3x verpflanzt, unter Anwendung des Heckenerlassens 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.

Die Fläche mit Anpflanzgebot A4 ist als extensive Wiesenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Baumpflanzungen sind zulässig. Für die Rodung von 5 Bäumen mit Schutzstatus entsprechend Baumschutzkompensationsplan, sowie die Rodung von 2 Bäumen nach § 18 NatSchG M-V sind 7 Bäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit 16 - 18 cm Stammumfang in der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, M2 und M3 sind als Streuobstwiese mit mind. 36 Stk. Hochstammobst STU 10 - 12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten. (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 10 m = 100 m² = 1 Baum). Eine Einzaunung der Fläche ist zulässig. Die Flächen sind als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu bewirtschaften.

Ein Streifen von 7 m im Geltungsbereich entlang der Kreisstraße (in der Fläche M1) dient dem Kronenträufel der Alleebäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Einordnung der Lesesteinehaufen am Waldrand ist zu beachten.

Die Verkehrsflächen (außer Anbindung an die K12) sind maximal teilweise siegelt auszubauen.

**Sortenliste Obstgehölze:** Verbißschutz ist vorzusehen  
**Apfel:** Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternreute, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenbokenapfel, Roter Eisapfel  
**Birnen:** Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference  
**Quitten:** Apfelquitte, Birnenquitte  
**Pflaumen:** Königin Viktoria, Dt. Hauswetsche, Anna Späth, Wangenhems Frühwetsche  
**Kirschen:** Oktavia, Regina

Ergänzung 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

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

### Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBAuO M-V

#### Örtliche Bauvorschrift

- Beim Ausbau des Gebäudes im Baufeld 3 sind Dachöffnungen in Form von Gauben und Fenstern zulässig.
- Es sind anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.
- 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 Spezialkastens an geeigneter Stelle im Gebäudebestand erforderlich.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum Beginn von maßgeblichen Baubarbeiten, (Gebäudeabbruch bzw. Umbau) in der Zeit vom 1. September bis 15. März erfolgen. Der Entfernung der Vegetationsschicht und der Umbau der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. September bis 30. März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Es sind Maßnahmen erforderlich, um Wanderbewegungen von Amphibien durch das Gebiet, besonders auf der Suche nach Winterquartieren zu vermeiden bzw. einzuschneiden. Zielführende Maßnahme ist die Anlage von Winterquartieren am Westrand bzw. am Südrand des Vorhabensgebietes. Insgesamt sollten 4 Winterquartiere angelegt werden. Die Winterquartiere bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einige größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgehobene bzw. ausgegessene Senke in der Größe von etwa 3 m gefüllt und mit dem Erdniveau 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 Fledermausflurkasten mit Rockwand (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 DStG 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 ungefähre Verlauf übernommen wurde bzw. für die ein Leitungsrecht festgesetzt ist.

|               |                                 |                          |
|---------------|---------------------------------|--------------------------|
| Ausfertigung  | genehmigungsfähige Planfassung: | Februar 2016             |
| Entwurf:      | Vorentwurf:                     | Juni 2015<br>Januar 2013 |
| Planungsstand | Datum:                          |                          |

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

Kartengrundlage: GeoBasis-DE/M-V Vermessungs- und Katasterbehörde Mecklenburg-Vorpommern  
Auftraggeber: Stadtplanung - Dipl.-Ing. Sylvia Wille  
Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Oehl