

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/22/159

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 34 „ehemaliges Golfhotel“ der Gemeinde Hohenkirchen hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 05.10.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	19.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	08.11.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 34 auf, um die qualitative Verbesserung der Ferienwohnanlage im ehemaligen Golfhotel in Form einer Sauna auf der projektzugehörigen Freifläche sowie die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche, die nicht dem Projekt zugeordnet ist, planungsrechtlich zu ermöglichen. Der bauliche Bestand wird gesichert und die Flächen für die Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen werden festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 soll der Standort für die Ferienwohnanlage planungsrechtlich gesichert und eine bedarfsgerechte Erweiterung und qualitative Verbesserung unter Berücksichtigung der o.g. Planungsziele ermöglicht werden. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Feriengäste steht im Fokus. Eine Intensivierung bzw. Erhöhung der Ferienkapazitäten mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht beabsichtigt. Es wurde mit Bescheid des Landkreises vom 09.12.2021 die Genehmigung für die Umnutzung und den Umbau der Hotelanlage zur Ferienwohnanlage erteilt; in den Baugenehmigungsunterlagen sind 37 Ferienappartments mit je 1 bis 3 Zimmern und insgesamt 76 Betten dargestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Sauna mit Ruheraum auf der zum Projekt gehörigen Freifläche, die derzeit als Grünfläche genutzt wird. Weiterhin besteht die Absicht, auf einer nicht zu den Ferienwohnungen gehörigen Freifläche, die bisher als Minigolffläche genutzt wird, eine Streuobstwiese anzulegen.

Nach dem Beschluss der Gemeindevertretung über den Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am 06. April 2022 ergeben sich seitens des Vorhabenträgers zusätzliche Anforderungen, über die die Gemeinde zusätzlich befinden muss. Zur Unterbringung der Müllcontainer auf dem privaten Grundstück in der Nähe der Anbindung an die Straße "Am Golfplatz" soll ein Schuppen in die Kfz-Stellplatzanlage integriert werden. Weiterhin besteht die Absicht eine Anlage für die sichere Unterbringung von rund

40 Fahrrädern (Boxen/ Gebäude) auf der Freifläche nördlich der Kfz-Stellplatzanlage zu errichten. Bei beiden Anlagen handelt es sich um Nebenanlagen. Mit der Festsetzung von Flächen für die Errichtung von zwei Nebengebäuden für die Unterbringung der Müllcontainer sowie für die Unterbringung von Fahrrädern lassen sich diese Flächen für deren Anlage auf dem Baugrundstück verorten. Eine entsprechende Regelung soll mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB auf.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf zubilligen und bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch den Golfplatz,
 - im Osten: durch den Golfplatz,
 - im Süden: durch die bebauten Grundstücke "Birdieweg" Nr. 2a, 2b, 2c und 4a, 4b, 4c sowie die Stellplatzanlagen nördlich des "Birdiewegs",
 - im Westen: durch die Straße "Am Golfplatz".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 ist ebenfalls dem beigefügten Übersichtplan zu entnehmen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:

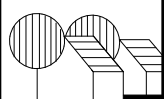
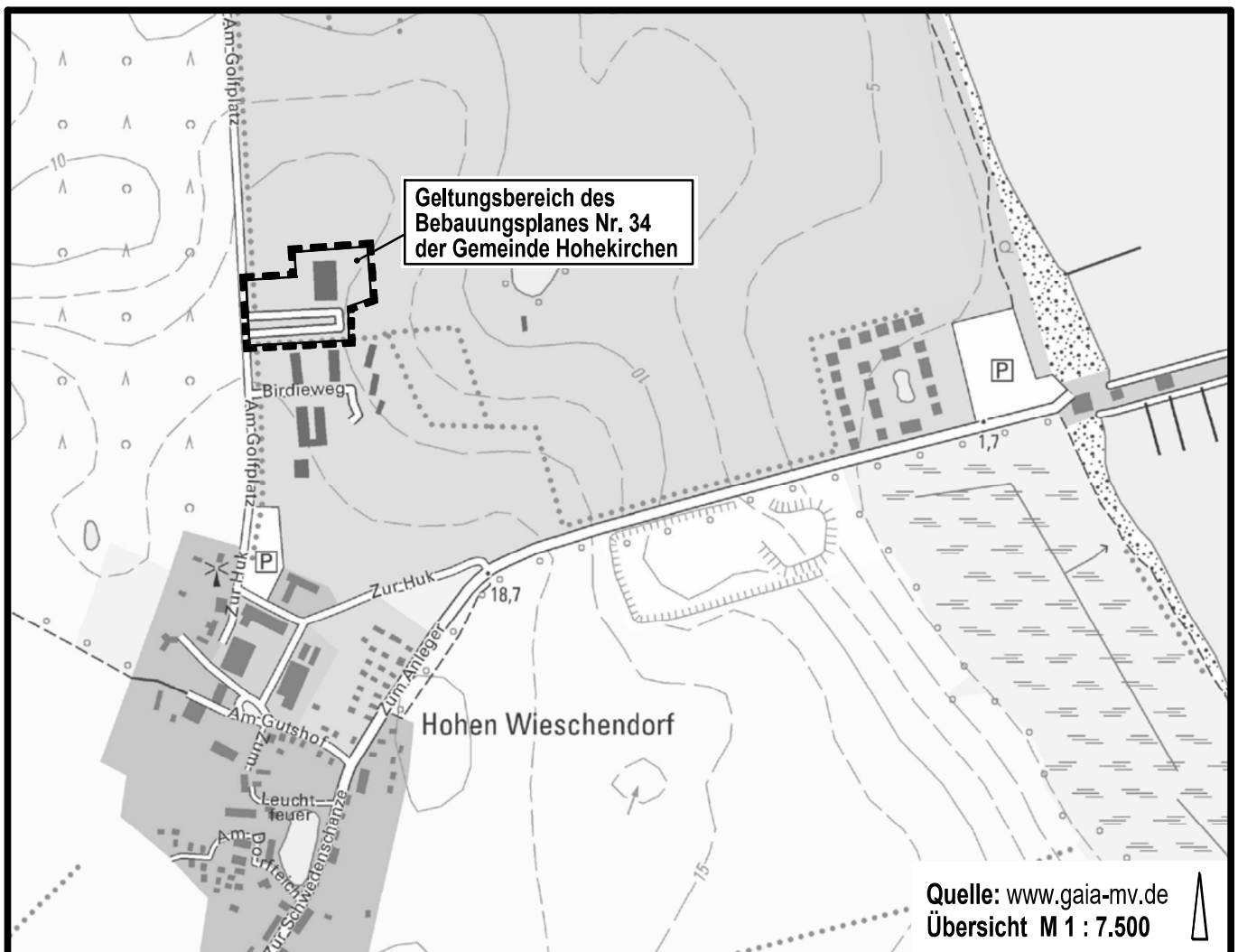
Anlage/n:

1	d2022-10-13Hoki_B34_BV-Vorentwurf_A3_A4 öffentlich
2	d2022-10-10 Hoki B34_Teil-B_BV_Vorentw-1 öffentlich
3	d2022-10-12-Hoki-B34-Begr-BV-Vorentw+DB. öffentlich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN GOLFHOTELS IN HOHEN WIESCHENDORF



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

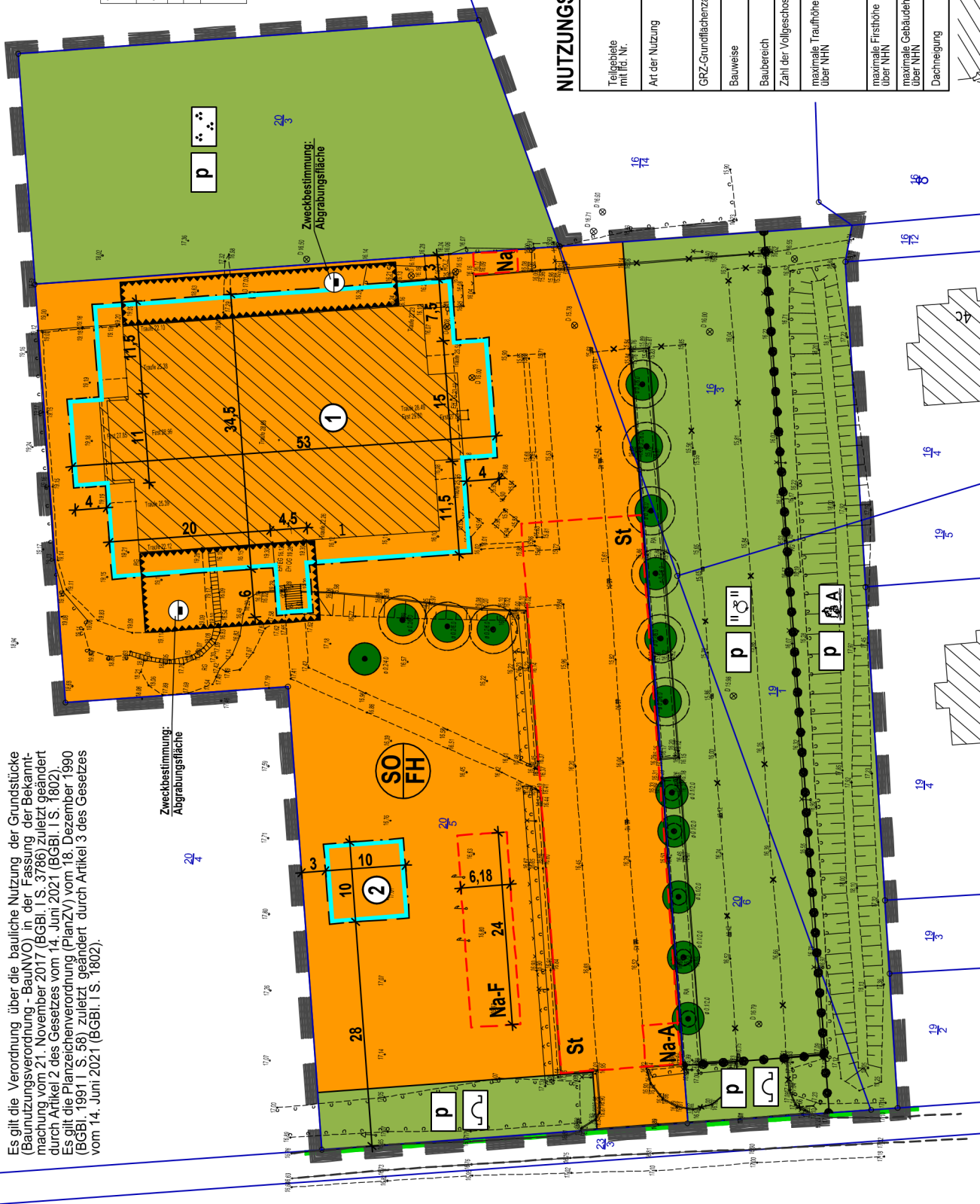
Planungsstand: 19. Oktober 2022

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-

Vermesser:	VERMESSUNGSLEITER KERSTIN SIEWEK Karlstraße 71, 35710 Wistmar Tel.: 03941 203200, email: info@vermessung-siewek.de
Datum:	11.10.2022
Auftrag-Nr.:	6356-00-5
Datier:	0035-00-5, UHP, ETRS89, DHHN2016, dwg
Lagebezeichnung:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN2016
Hinweise:	Angebot gilt aufgrund möglicher Unterlagen und eigener öflicher Aussage. Die Genauigkeit kann bei Änderungen gemäß DIN 4520-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 7



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit ffd. Nr.	SO FF
Art der Nutzung	Sondergebiet Ferienauslauggebiet § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
Bauweise	∇ E°
Baubereich	①
Zahl der Vollgeschosse	III
maximale Traufhöhe über NHN	TH _{max} 23,00m
	TH _{max} 25,75m (gestaffeltes Dach)
maximale Firsthöhe über NHN	FH _{max} 29,15m
maximale Gebäuhöhe über NHN	—
Dachneigung	DN 10° - 15°
	GH _{max} 21,15m
	DN _{max} 15°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sondergebiete die der Erholung dienen
- Ferienhausgebiet

§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

0,30

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,30

TH_{max} 23,00m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 29,15m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

GH_{max} 21,15m

Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

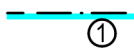
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 4 BauNVO und

§ 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



Baugrenze
mit Baubereich 1



nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



private Grünfläche



Schutzgrün



Streuobstwiese



Parkanlage



Abstandsgrün

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB



Flächen für Abgrabungen,
Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

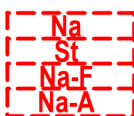
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



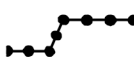
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) und
- Stellplätze (St)
- Nebenanlage für Fahrräder (Na-F)
- Nebenanlage für Abfallbehälter (Na-A)

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



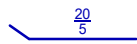
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über
den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen

§ 9 Abs. 7 BauGB

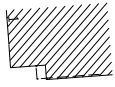


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

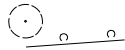
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandener Baum / Gehölze



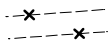
vorhandener Zaun / Böschung

° 16.60

vorhandene Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016



Bemaßung in Metern



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Stellplatz

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 10° - 15° Dachneigung (DN) zwischen 10° - 15°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in am erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan ist vom bis einschließlich durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten hervorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DEN BEREICH DES EHMALIGEN GOLFHOTELS IN HOHEN WIESCHENDORF GEMÄß § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert, sowie der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN GOLFHOTELS IN HOHEN WIESCHENDORF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SONDERGEBIETE DIE DER ERHOLUNG DIENEN – FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Das Sondergebiet - Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 76 Betten zulässig,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Fitness/ Wellness inkl. Sauna).

Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie dem Betrieb der Ferienwohnungen dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind,
- Anlagen und Räume für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen und Räume für die Energieversorgung der Ferienhäuser,
- Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe.

Im Baubereich 2 ist nur eine Saunaanlage allgemein zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO))

2.1 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet - Ferienhausgebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.

Die Firsthöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Die Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude) bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches.

3. **BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Sondergebiet – Ferienhausgebiet ist nur die Errichtung von Einzelhäusern in der offenen Bauweise zulässig.

4. **NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur aufgrund der durch die zulässige Nutzung des Sondergebietes - Ferienhausgebiet verursachten Bedarfes zulässig.

4.2 Innerhalb des Sondergebietes – Ferienhausgebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig. Garagen einschließlich überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet unzulässig. Es sind nur offene Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn die Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

4.3 Innerhalb des Sondergebietes – Ferienhausgebiet sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Fahrradstellplätze und ein Sammelplatz für Abfallbehälter, nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig. Die Unterbringung in einer Box oder in einem Gebäude ist zulässig.

4.4 Anlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind von der Festsetzung gemäß Ziffer 4.3 unberührt.

5. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Abgrabungen gemäß Planzeichnung – Teil A sind Abgrabungen des Baugrundstücks bis zu einer Höhenlage von 16,13 m über NHN zulässig.

II. GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

- 1.1 Private Grünfläche - Streuobstwiese
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" ist als Wiesenfläche mit Wildobst- und Obstgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.2.1 zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen.
- 1.2 Private Grünfläche – Parkanlage mit Spielplatz
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist parkartig mit Gehölzgruppen, Einzelbäumen und Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Innerhalb der Grünfläche sind Elemente zur Gartengestaltung, wie Pavillons, Wege, Gewässer, Kommunikations-/ Aufenthaltsflächen sowie ein Spielplatz zulässig.
- 1.3 Private Grünfläche – Schutzgrün
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" dient der Abschirmung des Sondergebietes – Ferienhausgebiet gegenüber der Straße "Am Golfplatz" im Westen. Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- 1.4 Private Grünfläche – Abstandsgrün
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" dient der Abschirmung des Plangebietes gegenüber den südlich gelegenen Baugrundstücken. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 2.1 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

alte Kultursorten (Hochstamm, mind. 14/16 cm Stammumfang):

Apfelsorten (Malus spec.):

- „Mecklenburger Königsapfel“,
- „Mecklenburger Orangenapfel“,
- „Doppelmelone“,
- „Doppelter Nonnenapfel“,
- „Gelber Richard“,
- „Prinzenapfel“,
- „Doberaner Renette“,
- „Träubchenapfel“.

Birnensorten (Pyrus spec.):

- „Augustbirne“,
- „Grumbkower Butterbirne“,
- „Goldrenette Römischer Kikker“,
- „Gräfin von Paris“,
- „Wallbirne“,
- „Klevenowsche Birne“.

Kirschsorten (Prunus spec.):

- Vogelkirsche (Prunus avium),
- „Schneiders Späte Knorpelkirsche“,
- „Hedelfinger Riesenkirsche“,
- „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Pflaumensorten (Prunus spec.):

- „Frühe Fruchtbare“,
- „Italienische Zwetsche“.

3. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt; ggf. ist die Streuobstwiese heranzuziehen.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 4.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.
- 4.2 Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

- 1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind innerhalb des Baubereiches 1 gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig:
- als symmetrische Satteldächer.
- 1.2 Innerhalb des Baubereiches 2 gemäß Planzeichnung – Teil A sind folgende Dachformen zulässig:
- symmetrisches Satteldach
 - Flachdach.
- 1.3 Der First ist immer in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- 1.4 Als Dacheindeckung der Hauptdächer der Hauptgebäude sind zulässig:
- naturrote Tondachziegel oder naturrote Betondachpfannen.

Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine. Ebenfalls sind Dachziegel und Dachsteine nur mit leichter Changierung zulässig; nuancierte bzw. bunte Töne sind unzulässig.

Innerhalb des Baubereiches 2 gemäß Planzeichnung – Teil A sind darüber hinaus folgende Dacheindeckungen für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig:

- Gründach,
- mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies.

1.5 Dachaufbauten sind unzulässig; ausgenommen sind Dachlaternen. Die Dächer von Dachlaternen sind in der gleichen Dachform und –neigung wie die Hauptdächer zu errichten.

1.6 Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist von den Festsetzungen unberührt.

2. FASSADEN

2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur zulässig:

- aus Verblendmauerwerk im roten Farbspektrum sowie im hellen Farbspektrum der grauen, braunen, gelben und beigefarbenen Farbtöne.
- verputzt: Farbtöne im roten Farbspektrum sowie im hellen Farbspektrum der grauen, braunen, gelben und beigefarbenen Farbtöne.

2.2 Innerhalb des Baubereiches 2 gemäß Planzeichnung – Teil A sind darüber hinaus zulässig:

- Holzfassaden.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Hinweis- und Werbeschilder sind bis zu einer Größe bis zu 1 m² zulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter III.1 bis III.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. DENKMALSCHUTZ

Baudenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker,

der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsnetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBUI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchführung der Planung Erdaufschlüsse auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und

Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. SCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

8.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und das Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

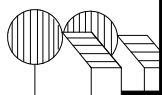
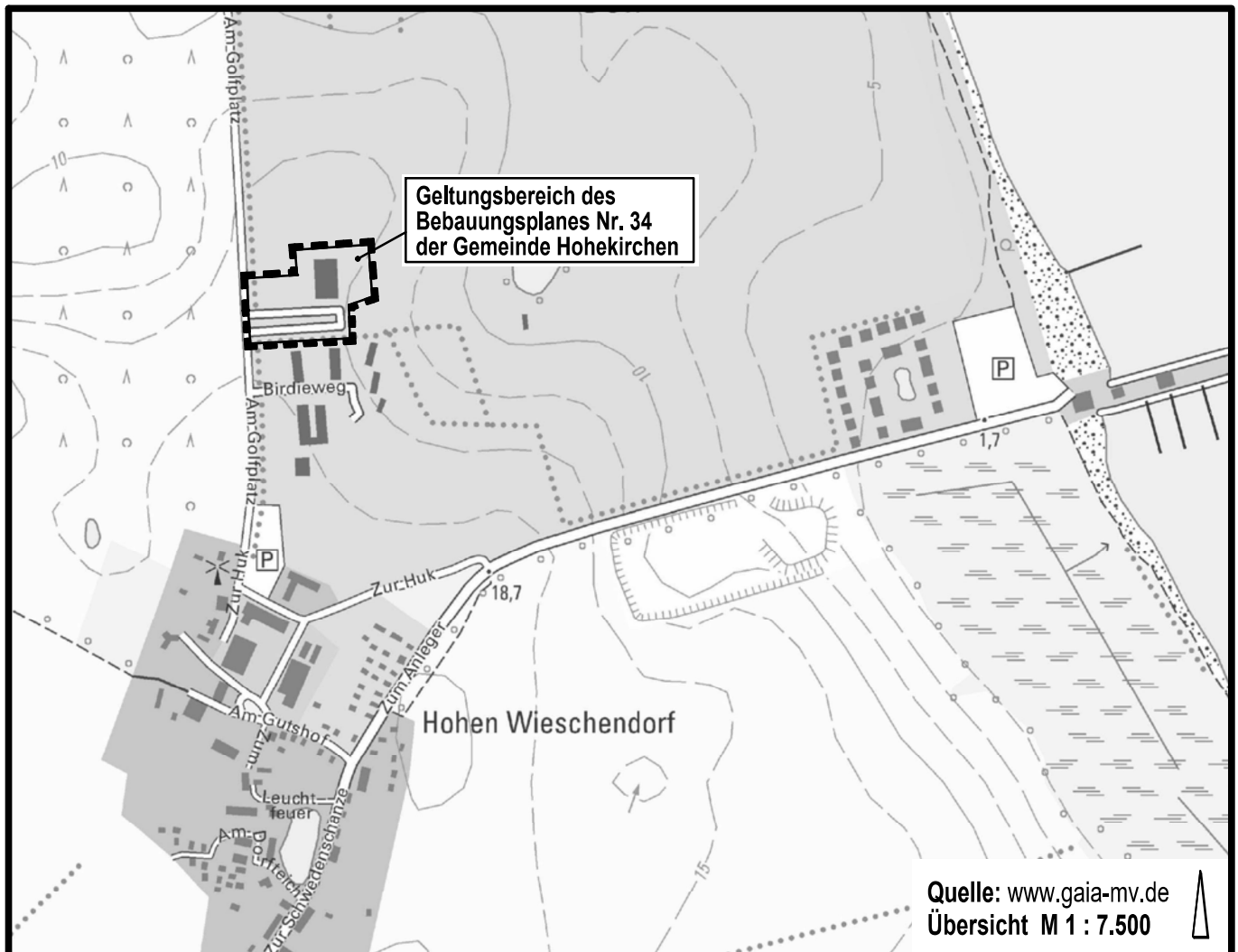
Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Nachaktive Insekten, Fledermäuse

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven flugfähigen Insektenarten und Fledermäusen so zu gestalten, dass diese nicht durch das Licht angelockt werden.

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN GOLFHOTELS IN HOHEN WIESCHENDORF



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 19. Oktober 2022

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN GOLFHOTELS IN HOHEN WIESCHENDORF

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34	4
1.2 Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.4 Plangrundlage	4
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.6 Rechtsgrundlagen	5
2. Wahl des Planverfahrens	5
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Geltendes Recht	6
3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	6
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
4.3 Erschließung	9
4.3.1 Verkehrsinfrastruktur	9
4.3.2 Ver- und Entsorgung	10
4.4 Naturräumlicher Bestand	10
4.5 Sonstiges	10
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	10
5. Planungsziele und Planungsalternativen	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2 Planungsalternativen	11
6. Inhalt des Bebauungsplanes	11
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	12
6.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	13

6.5	Grünordnerische Festsetzungen	14
7.	Örtliche Bauvorschriften	14
8.	Immissions- und Klimaschutz	15
8.1	Klimaschutz	15
8.2	Immissionsschutz – Lärm	16
8.3	Immissionsschutz – Gerüche	16
9.	Verkehrliche Erschließung	16
10.	Ver- und Entsorgung	16
10.1	Wasserversorgung	17
10.2	Schmutzwasserbeseitigung	17
10.3	Oberflächenwasserbeseitigung	17
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	17
10.5	Elektroenergieversorgung	18
10.6	Gasversorgung	18
10.7	Telekommunikation	18
10.8	Abfallentsorgung	18
11.	Flächenbilanz	19
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
12.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	19
12.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	19
12.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	19
12.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	19
12.5	Verkehrliche Auswirkungen	19
12.6	Auswirkungen auf die Umwelt	19
12.7	Kosten	20
Teil 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	21
1.	Anlass und Aufgabenstellung	21
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	21
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	21
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	21
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	21
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	21
6.2	Bewertungsmethodik	21
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	21

6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	21
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	21
8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
9.	Zusätzliche Angaben	21
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	22
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
9.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	22
TEIL 3	Ausfertigung	23
1.	Beschluss über die Begründung	23
2.	Arbeitsvermerke	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Lage des Plangebietes und des GGB "Wismarbucht" (Quelle: www.gaia-mv.de, abgegriffen am 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung)	7
Abb. 2: Lage des Plangebietes und des VSG "Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: www.gaia-mv.de, abgegriffen am 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung)	7
Abb. 3: Lage des Plangebietes und der gesetzlich geschützten Biotop (Quelle: www.gaia-mv.de, abgegriffen am 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung)	8
Abb. 4: Plangebiet mit vorhandener Bebauung und Stellplatz-/ Minigolfanlage sowie südlich angrenzende Bebauung (Quelle: Vorhabenträger/ Dezember 2021)	9

- und der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan Nr. 34 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend - beigelegt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

2. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB auf.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Hohenkirchen ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (gemäß LEP M-V Programmsatz 4.5 (3) und RREP WM 3.1.4 (1)) sowie für Küsten- und Hochwasserschutz (RREP WM 5.3 (2)).

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich gemäß LEP M-V Programmsatz 4.6 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Diese Gebiete werden im RREP WM weitergehend differenziert nach Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen. Die Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunktraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“. Der

Tourismus stellt in besonderem Maße einen Wirtschaftsfaktor dar, der verträglich entwickelt werden soll. Die touristischen Angebote sollen abgestimmt auf die touristische Infrastruktur gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Hierbei soll die Kapazitätsentwicklung umweltfreundlich und landschaftsverträglich für Urlauber und auch für Tagesgäste erfolgen. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen.

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Planungsziel erfüllt die Anforderungen, die das RREP WM an Tourismusschwerpunkträume stellt. Mit dem Vorhaben kann das touristische Angebot qualitativ verbessert werden; die Aufenthaltsqualität wird verbessert und die Aufenthaltsdauer der Gäste kann sich verlängern, möglichst saisonverlängernd bis ganzjährig. Gemeinsam mit den bereits von der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplänen Nr. 27 und Nr. 28 in Hohen Wischendorf wird zur Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor beigetragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist für den Bebauungsplan Nr. 34 zugrunde zu legen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Hohenkirchen sind folgende Darstellungen im Bereich des Vorhabens getroffen worden:

- Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauGB).

Es wird davon ausgegangen, dass das Entwicklungsgebot mit dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten ist.

3.3 Geltendes Recht

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB vorzunehmen. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzkategorien.

Östlich, westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (DE_1934-302).

Das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE_1934-401) überlagert sich in der Nähe des Plangebietes mit dem GGB "Wismarbucht" (DE_1934-302).



Abb. 1: Lage des Plangebietes und des GGB "Wismarbucht" (Quelle: www.gaia-mv.de, abgegriffen am 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung)

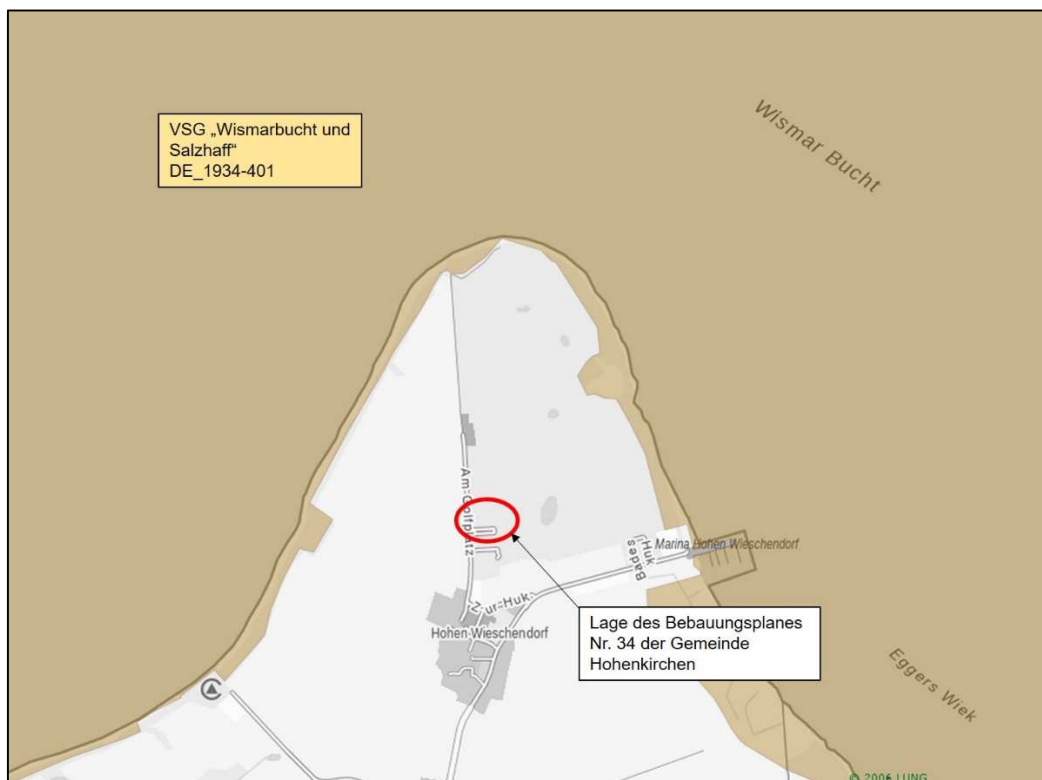


Abb. 2: Lage des Plangebietes und des VSG "Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: www.gaia-mv.de, abgegriffen am 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung)

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, etc.). Innerhalb der planrelevanten Umgebung befinden sich ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete.

Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von mehr als 120 m temporäre und permanente Kleingewässer.

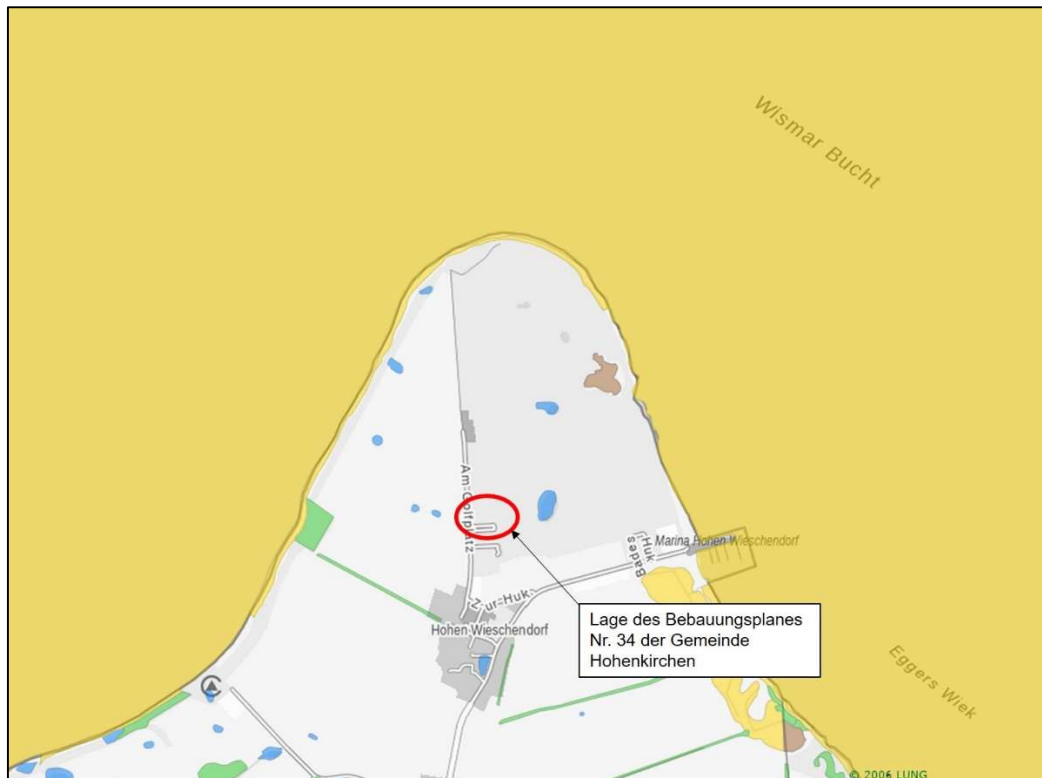


Abb. 3: Lage des Plangebietes und der gesetzlich geschützten Biotope (Quelle: www.gaia-mv.de, abgegriffen am 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung)

Sonstige Schutzkategorien

In der näheren Umgebung befinden sich "sonstige Gebiete mit hohem Naturwert gemäß der Naturschutzförderrichtlinie – NatSchFöRL M-V".

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Areal liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit nach § 35 BauGB vorzunehmen.

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches

Das Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist mit einem Gebäude, welches ursprünglich als Hotel i.Z.m. dem angrenzenden Golfplatz

geplant war, bebaut. Die Umnutzung der Hotelanlage zu Ferienapartments wurde seitens des Landkreises mit dem Bescheid vom 09. Dezember 2021 genehmigt. In den Baugenehmigungsunterlagen sind 37 Ferienapartments mit je 1 bis 3 Zimmern und insgesamt 76 Betten dargestellt.

Das Gebäude besitzt 3 Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°, welches gestaffelt errichtet wurde. Im Norden ist eine große Terrasse vorhanden.

Weiterhin befinden sich auf der Fläche Kfz-Stellplätze. Ein Teilbereich der für Kfz-Stellplätze angelegten Fläche wurde zwischenzeitlich als Minigolfanlage genutzt.

Desweiteren sind Freiflächen mit Gehölzen und östlich des Apartmentgebäudes mit einem Spielplatz vorhanden.



Abb. 4: Plangebiet mit vorhandener Bebauung und Stellplatz-/ Minigolfanlage sowie südlich angrenzende Bebauung (Quelle: Vorhabenträger/ Dezember 2021)

Angrenzend an das Plangebiet

Nördlich und östlich befinden sich die Flächen des Golfplatzes.

Südlich befinden sich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Hier wurde ein Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt und ist bereits teilweise realisiert.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Straße "Am Golfplatz" und weiter angrenzend Ackerflächen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße "Am Golfplatz", über die das Plangebiet erschlossen wird.

Bundes- und Landesstraßen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Die Ortslage Hohen Wieschendorf ist über die Landesstraße 01 (L 01) (Klütz – Wismar) sowie über die Kreisstraße 44 (K 44) angebunden. Die Autobahn

(A 20) ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

Der Öffentliche Personennahverkehr erfolgt über die Busse der "NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH".

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner bisherigen Nutzung und Lage innerhalb am Rand des Siedlungskörpers mit den Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen.

4.4 Naturräumlicher Bestand

Topografie

Es ist eine Höhenlage des Geländes von ca. 16 m bis ca. 19 m ü NHN (DHHN2016) vorzufinden. Das Gelände fällt in südöstliche Richtung ab.

Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich umfasst ein bereits bebautes Gebiet am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Hohen Wieschendorf. Das Areal befindet sich in erhöhter Lage mit abfallendem Gelände über den Golfplatz in Richtung der Ostsee.

Keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und von Waldflächen.

Die Lage in Ostseenähe bietet hervorragende Ausgangsbedingungen für die Erholungsnutzung. Es bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten, wie Baden, Wandern/ Spaziergehen, Radfahren, Wassersport, etc..

Natur- und Artenschutz

Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Das Gebiet ist bereits bebaut und es sind Freiflächen mit Gehölzen vorhanden.

Die Aufnahme und Bewertung des naturräumlichen Bestandes (Gehölzstrukturen, Schutzgebiete, Biotop-/ Artenschutz, etc.) erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren.

4.5 Sonstiges

Denkmale sind im Bereich des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 liegt auf Flächen im privaten Eigentum.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sauna auf der projektzugehörigen Freifläche sowie Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche, die nicht dem Projekt zugeordnet ist, sowie in der Regelung der Flächen für die Nebenanlagen. Der derzeitige Bestand der Ferienapartmentanlage soll mit der Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit die Errichtung von Nebenanlagen, wie Fahrradunterstellmöglichkeiten etc. mit dem Bebauungsplan zu regeln.

5.2 Planungsalternativen

Die Errichtung einer Sauna mit Ruheraum auf der Freifläche der Ferienwohnanlage sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB). Innerhalb des Gebäudes bestehen keine Möglichkeiten zur Unterbringung einer Sauna.

Somit würde die Sauna nicht wie beabsichtigt errichtet werden können.

Diesbezügliche Planungsalternativen können nicht aufgeführt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und des aktuellen Bestandes wird ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Bettenanzahl wurde gemäß der Baugenehmigung vom 09. Dezember 2021 in der Festsetzung verankert, um die Dimension der Ferienbetten zu begrenzen. Es wurde eine bestandsorientierte Festsetzung getroffen; eine Intensivierung der Ausnutzung ist nicht das Planungsziel. In den Baugenehmigungsunterlagen sind 37 Ferienappartments mit je 1 bis 3 Zimmern und insgesamt 76 Betten dargestellt.

Neben den Ferienwohnungen sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie die geplante Saunaanlage, allgemein zulässig. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, wird ein Nutzungskatalog für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen, die als Ergänzung für die Ferienwohnnutzung sinnvoll sind und ebenfalls zur Verlängerung der Nutzungsdauer und Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen können. Diese Festsetzungen sind unabhängig vom derzeitigen Bestand getroffen und mit Blick in die Zukunft in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den Baubereich 2 wurde ausdrücklich formuliert, dass hier nur eine Saunaanlage zulässig sein soll. Damit soll planungsrechtlich gesichert werden, dass außerhalb des Baubereiches 1 noch weitere Ferienwohnungen entstehen können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen wie folgt bestimmt:

- Grundflächenzahl GRZ 0,30 als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse III bzw. I als Höchstmaß,
- Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß.

Die GRZ wurde unter Berücksichtigung des planerischen Konzeptes festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,30 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse von max. III gilt im Bereich des Baubereiches 1. Hier wurde auf die vorhandene Bebauung abgestellt. Es besteht das Planungsziel die bestehende gestaffelte Dachlandschaft künftig zu erhalten und somit für die planungsrechtliche Festsetzung zugrunde zu legen. Daher wird zusätzlich zu maximalen Traufhöhe eine weitere Traufhöhe als zulässig festgesetzt (sh. Abb. 4 Foto des baulichen Bestandes).

Im Baubereich 2 soll lediglich eine Saunanlage entstehen können, so dass hier eine Bebauung mit 1 Vollgeschoss als ausreichend angesehen und festgesetzt wird.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich am bestehenden Gebäude sowie im Baubereich 2 an dem planerischen Konzept. Die Festsetzungen der maximalen Vollgeschosse sowie der Höhen der baulichen Anlagen wurden getroffen, da aufgrund der Lage am Ortsrand einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt werden soll.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze des Baubereiches 1 umschließt im Wesentlichen das Bestandsgebäude zuzüglich der geplanten Terrassen.

Darüber hinaus werden keine Flächenerweiterungen vorgesehen, wie z.B. Anbauten o.ä..

Im Baubereich 2 wurde die Baugrenze mit einer Größe von 10 m x 10 m festgesetzt, so dass hier genügend Platz für die Unterbringung einer Saunanlage besteht.

Weiterhin wird die Bebauung mit Einzelhäusern in der offenen Bauweise als zulässig festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Planungsziel und der Bestandserhaltung. Darüber hinaus wird bereits eine Limitierung durch die getroffenen Festsetzungen, wie Baugrenzen, getroffen.

6.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass Stellplätze innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarfes zulässig sind.

Es sind bereits Stellplätze im Plangebiet vorhanden. Die Stellplätze können aufgrund des Bedarfes für die Ferienhausnutzung reduziert werden. Nunmehr wurde je Ferienwohnung 1 Stellplatz vorgesehen, zusätzlich werden 3 behindertengerechte Stellplätze sowie 3 Besucher- bzw. Personalstellplätze vorgesehen. Die künftig benötigte Stellplatzfläche wird in ihrer Lage mittels Festsetzung einer entsprechenden Fläche verortet.

Zur Unterbringung der Müllcontainer auf dem privaten Grundstück in der Nähe der Anbindung an die Straße "Am Golfplatz" soll ein Schuppen in die Kfz-Stellplatzanlage integriert werden. Weiterhin besteht die Absicht eine Anlage für die sichere Unterbringung von Fahrrädern (Boxen/ Gebäude) auf der Freifläche nördlich der Kfz-Stellplatzanlage zu errichten (ca. 1 Box je 1 Ferienwohnung). Bei beiden Anlagen handelt es sich um Nebenanlagen. Mit der Festsetzung von Flächen für die Errichtung von zwei Nebengebäuden für die Unterbringung der Müllcontainer sowie für die Unterbringung von Fahrrädern lassen sich diese Flächen für deren Anlage auf dem Baugrundstück verorten. Eine entsprechende Regelung nimmt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan vor. Die Errichtung von Nebenanlagen wird auf die im Plan festgesetzten Flächen beschränkt.

Die Gemeinde schließt die Errichtung von Garagen, zu denen auch Carports gehören aus. Es handelt sich hier um Ferienwohnen und die zugehörigen Anlagen sollen hinter denen des Dauerwohnens zurückbleiben. Ausnahmsweise soll die Überdachung der Stellplätze zulässig sein, wenn die Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, um die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Mit der Festsetzung 4.4 wird klargestellt, dass eine örtliche Beschränkung für diese Anlagen nicht gilt, so dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen der Hauptgebäude bzw. in den Gebäuden diese Anlagen installiert werden dürfen. Die Errichtung auf Freiflächen wird damit nicht ermöglicht.

Gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, in den Baugebieten zulässig. Ein Ausschluss oder eine Einschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a BauNVO wird nicht vorgenommen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 oder Absatz 1a Anwendung findet.

Anders als in § 14 Abs. 1 BauNVO sind die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nicht dem einzelnen Baugebiet zugeordnet.

Die Zulässigkeit besteht nur im Rahmen einer Ausnahme und bedarf einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung.

6.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich des bestehenden Gebäudes wurden 2 Flächen für Abgrabungen festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Umnutzung des Gebäudes zu einer Ferienwohnanlage wurde auch eine entsprechende Nutzung des Erdgeschosses mit vorgelagerten Terrassen vorgesehen. Dies ist bereits Bestandteil der Baugenehmigung vom 09. Dezember 2021.

Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der vorgenannten Baugenehmigung getroffen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung eine Streuobstwiese auf den ehemals als Stellplatzanlage bzw. Minigolfanlage genutzten Flächen anzulegen, wurde die Festsetzung entsprechend getroffen. Es handelt sich um eine private Grünfläche. Für die Anpflanzung sollen alte Kultursorten verwendet werden. Dies dient dem Erhalt der Vielfalt der Obstsorten sowie gleichermaßen dem Erhalt von Kulturgut; heimische Obstsorten können somit weiter Bestand haben.

Die weiteren Festsetzungen sollen die bereits vorhandenen Bestände bzw. Ausstattungen planungsrechtlich sichern:

- östlich des bestehenden Gebäudes mit Ferienwohnungen: private Grünfläche – Parkanlage mit Spielplatz.
- die bestehende Hecke auf dem privaten Grundstück entlang der Straße "Am Golfplatz" soll in ihrem Bestand gesichert werden. Es wurde eine Festsetzung zur Erhaltung getroffen. Die Fläche wurde als Grünfläche festgesetzt, nicht als Baugebietsfläche. Da die Hecke der Abschirmung des Ferienhausgebiets gegenüber der Straße dient, wurde die Zweckbestimmung "Schutzgrün" gewählt. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- Zwischen der geplanten Streuobstwiese und dem südlich gelegenen Baugebiet mit Ferienwohnungen ist bereits eine Grünfläche mit Wall und Gehölzen vorhanden. Da die Fläche der Abschirmung des Plangebietes gegenüber der südlich gelegenen Bebauung dient, wurde die Zweckbestimmung "Abstandsgrün" gewählt. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Ob Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen sind, wird im weiteren Aufstellungsverfahren festgelegt. Ggf. ist die Anlage der Streuobstwiese entsprechend zu sichern.

Es wurden für die vorhandenen Gehölze Festsetzungen zur Erhaltung getroffen. Es wird eindeutig festgesetzt, dass die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang artengleich nachzupflanzen sind.

Gleichermaßen sind auch die Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Es werden einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes unter Beachtung des bereits vorhandenen baulichen Bestandes formuliert.

Die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, um positiv auf das Ortsbild einzuwirken.

Es wurden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächer,
- Fassaden,
- und Werbeanlagen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Dächer

Für den Baubereich 1 wurde die Festsetzung unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes getroffen.

Für den Baubereich 2 soll neben einer Anlehnung an die Dachform des bestehenden Hauptgebäudes auch die Errichtung eines Flachdaches ermöglicht werden.

Die Dacheindeckung wurde unter Berücksichtigung des Bestandes und der regionaltypischen Bauweise festgesetzt; für die Saunaaanlage sollen bei Errichtung eines Flachdaches entsprechende Ausführungen zulässig sein.

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes wurden sogenannte Dachlaternen als zulässig festgesetzt.

Es wurde klargestellt, dass die Zulässigkeit von Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) von den Festsetzungen nicht berührt ist.

Fassaden

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes getroffen. Darüber hinaus soll für die Neuerrichtung innerhalb des Baubereiches 2 eine Holzfassade möglich sein.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der positiven Ortsbildgestaltung. Werbeanlagen sollen in verträglichem Maß zulässig sein, jedoch die Umgebung nicht beeinträchtigen ("flimmerndes oder wechselndes Licht") und ebenso das Landschaftsbild nicht verunstalten.

Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

8. Immissions- und Klimaschutz

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit hinsichtlich des Planvorhabens ist daher nicht gegeben.

8.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem

Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Es wird eine bereits bebaute Fläche genutzt. Die Bebauung mit dem Hauptgebäude der Ferienapartmananlage ist bereits vorhanden. Dies ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

Weiterhin ist bei Realisierung der Planung von einer Entsiegelung durch die Anlage der Streuobstwiese auf einem Teil der bisherigen Stellplatzflächen bzw. Minigolfflächen auszugehen.

8.2 Immissionsschutz – Lärm

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen des Plangebietes liegen nicht vor.

8.3 Immissionsschutz – Gerüche

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Gerüche, beispielsweise aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen, nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung sind.

9. Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Plangebiet wird auch weiterhin über die Straße "Am Golfplatz" erschlossen. An der Erschließungssituation wird sich aufgrund der vorliegenden Planung nichts ändern.

Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Kfz-Stellplätzen und Fahrrad-Stellplätzen aufgrund der Nutzung mit dem Ferienwohnen wird berücksichtigt. Daher wird eine Anpassung der Kfz-Stellplätze vorgenommen (Reduzierung der bisherigen Stellplatz-Flächen).

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist wie folgt vorgesehen:

- 1 Kfz-Stellplatz je 1 Ferienwohnung => 37 Stellplätze.
- 3 Kfz-Stellplätze behindertengerecht,
- 3 Kfz-Stellplätze für Besucher.

In der Summe sind 43 Kfz-Stellplätze vorzusehen.

Fahrrad-Stellplätze sollen neu geschaffen werden. Es wird 1 Fahrrad-Stellplatz je 1 Ferienwohnung in Ansatz gebracht. Auch für Ferienwohnungen wird es als wichtig erachtet für die Fahrräder der Feriengäste Abstellmöglichkeiten zu schaffen, die Witterungsschutz sowie Diebstahlschutz bieten. Es ist im Sinne eines landschafts- und umweltverträglichen Urlaubs, wenn die Feriengäste das Fahrrad nutzen, um die Umgebung zu erkunden.

10. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des Bestandes ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet bereits gewährleistet ist.

Im Einzelnen werden die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren um Ihre planrelevanten Anregungen und Hinweise gebeten.

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG in der Ortslage Hohen Wieschendorf für den Zweckverband Wismar. Die Versorgung innerhalb des Plangebietes wird über die Anlagen des Zweckverbandes sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes ist über einen vorhandenen Trinkwasseranschluss gewährleistet.

Anpassungen aufgrund der vorliegenden Planung sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband abzustimmen. Eine Anschlussgestattung bzw. Anpassung/ Erweiterung des bestehenden Anschlusses ist beim Zweckverband Wismar zu beantragen.

Durch das Vorhaben werden keine Trinkwasserschutzzonen berührt.

10.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden gemäß § 40 Abs. 1 LWaG. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist bereits ein Grundstücksanschluss vorhanden.

Anpassungen aufgrund der vorliegenden Planung sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband abzustimmen. Eine Anschlussgestattung bzw. Anpassung/ Erweiterung des bestehenden Anschlusses ist beim Zweckverband Wismar zu beantragen.

10.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand nimmt im Bereich der Golfanlage inklusive des ehemaligen Hotels ein vorhandener Teich das dort anfallende Niederschlagswasser auf; von dort aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Dorfteich.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis über die bestehenden Anlagen abzuleiten.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V). Dabei sind die

Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.
Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hohenkirchen gewährleistet.

Der Löschwasserbedarf ist unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 (derzeit Fassung Februar 2008 i.V.m. Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015) zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Das Gebäude liegt in einem Abstand von der öffentlichen Straße "Am Golfplatz" > 50 m. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die Löschwassersicherung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Der Nachweis der Sicherung des Löschwasserbedarfes wird vor dem Satzungsbeschluss erbracht.

10.5 Elektroenergieversorgung

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ist zur Versorgung mit Elektroenergie bereits ein Grundstücksanschluss vorhanden.

Konkrete Angaben zur Versorgung mit Elektroenergie sind während des Aufstellungsverfahrens vom zuständigen Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber mitzuteilen.

10.6 Gasversorgung

Die aktuellen Angaben und Hinweise zur Versorgung des Plangebietes mit Gas sind vom zuständigen Versorgungsunternehmen während des Planaufstellungsverfahrens mitzuteilen.

10.7 Telekommunikation

Die Versorgung in Bezug auf die Telekommunikation ist weiterhin durch die Bestandsanlagen zu gewährleisten.

Die aktuellen Angaben und Hinweise zur Versorgung des Plangebietes sind von der Telekom Technik GmbH während des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

11. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 werden die Flächen in einer Größe von ca. 1,12 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m ²]	
Baugebietsflächen		6.248
SO – Ferienhausgebiet	6.248	
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	<i>1.781*</i>	
Grünflächen		4.997
Schutzgrün, priv.	374	
Streuobstwiese, priv.	1.820	
Abstandsgrün, priv.	1.026	
Parkanlage, priv.	1.777	
Fläche des Geltungsbereiches		11.245 m² ≈ 1,12 ha

**keine Anrechnung, da bereits an anderer Stelle in die Gesamtsumme eingeflossen*

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits bebaute Fläche am Siedlungsrand überplant. Derzeit wird das Plangebiet planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die touristische Nutzung wird weiterhin verfolgt.

12.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Tourismus als Wirtschaftszweig wird gestärkt.

12.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die ursprüngliche Nutzung Hotel wurde bereits mit der Baugenehmigung vom 09. Dezember 2021 in eine Ferienwohnnutzung geändert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Nutzung gesichert und Möglichkeiten der Erweiterung in Bezug auf die zugehörigen infrastrukturellen Anlagen sowie Nebenanlagen gesteuert.

12.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen) werden unter Berücksichtigung der Ferienwohnnutzung nicht erwartet.

12.5 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Hohenkirchen zu Fuß, per Fahrrad oder per Kfz erreichbar. Aufgrund der vorliegenden Planung wird nicht mit einer Zunahme der Verkehrsmengen gerechnet.

12.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargelegt.

Es wird Fläche überplant, die bereits zu Ferienwohnzwecken genutzt wird. Es werden weder landwirtschaftlich noch als Wald genutzte Flächen umgenutzt.

Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu beachten. Es werden sowohl neue Versiegelungen ermöglicht, jedoch werden auch Flächen entsiegelt. Ausführliche Darlegungen erfolgen diesbezüglich im weiteren Planaufstellungsverfahren.

Die geplante Streuobstwiese ist ggf. als Fläche bzw. Maßnahme zum Ausgleich heranzuziehen.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes werden keine Baum- oder Gehölzrodungen erforderlich.

Die vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben und werden entsprechend festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird im Falle eines Abgangs die artengleiche Nachpflanzung gesichert.

Natura 2000-Gebiete

Aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Planungsabsicht geht die Gemeinde davon aus, dass sowohl auf das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie auch auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ keine anderen Auswirkungen als ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind und somit keine erheblichen Auswirkungen beachtlich sind. Deshalb wird auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele der vorgenannten Natura 2000-Gebiete verzichtet.

Artenschutz

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen bereits genutzten Ferienhausstandort. Die Freiflächennutzung auf der Fläche zu sportiven und sonstigen Freizeitaktivitäten ist bereits jetzt möglich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind deshalb nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Es gelten die gesetzlichen Regelungen. Es wurden entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen unter Hinweise in den Text – Teil B aufgenommen.

12.7 Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Realisierung einschl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie den Betrieb des Vorhabens werden vom Vorhabenträger getragen. Die Kostenübernahme wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 ist folgende Gliederung des Umweltberichtes vorgesehen:

1. **Anlass und Aufgabenstellung**
2. **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**
3. **Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**
4. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
5. **Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
6. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 6.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**
 - 6.2 **Bewertungsmethodik**
 - 6.3 **Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**
 - 6.4 **Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
 - 6.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
7. **Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
8. **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
9. **Zusätzliche Angaben**
 - 9.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

- 9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**
- 9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**
- 9.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Hohenkirchen, den..... (Siegel)

.....
Jan van Leeuwen
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de