

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/23/042

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße in der Gemeinde Hohenkirchen Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Maria Schultz	Datum 08.06.2023 Verfasser:
--	--

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	20.06.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	12.07.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 19 für den Bereich nördlich der Ortslage Niendorf an der Strandstraße auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gesamtheitlich entwickelten Wohn- und Ferienanlage zu schaffen. Innerhalb des Bereiches sind 10 Grundstücke innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und 30 Grundstücke innerhalb eines Sondergebietes für Ferienhäuser vorgesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 wurden bereits Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden die Anregungen und Stellungnahmen ausgewertet. Für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde das städtebauliche Konzept präzisiert. Nunmehr besteht die Absicht, das Plangebiet auf den Bereich an der Strandstraße zu orientieren und einen rückwärtigen Bereich von der Bebauung auszunehmen und somit das Plangebiet neu auszugestalten. Das Plangebiet kann kleiner gefasst werden. Die nicht mehr im Projekt berücksichtigten Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorzugsweise im Bereich der Polder und angrenzenden Flächen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Regelung zur Art der baulichen Nutzung sind hier neben dem Wohnen Festsetzungen für die Ferienhausnutzung zu entwickeln.

Die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde geführt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann als bestätigt angesehen werden. Zur Sicherung der Wohnfunktion ist wie im Ortsteil Wohlenhagen auch in Niendorf eine Aufnahme des Bestandes für Wohnungen und die Sicherung der Wohnungen mit Hauptwohnsitzen zu regeln. Dies wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend beachtet. Ziel ist es Zweitwohnungen gänzlich auszuschließen. Wohnungen im Sinne eines allgemeinen Wohnens sollen zur Stärkung der Ortslage Niendorf dauerhaft gesichert werden.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen wurde das städtebauliche Konzept abgestimmt. Unter Berücksichtigung vorliegender Gutachten

- zu Baugrund- und Grünungsverhältnissen,

- ersten technischen Planungen zu Verkehrs- und Entwässerungsanlagen,
- der verkehrstechnischen Untersuchung für die Anbindung an die Strandstraße,
- der schalltechnischen Untersuchung für Auswirkungen des Verkehrslärms,
- der Konzeption zur Energieversorgung
- und unter Berücksichtigung der Regelung zu Ausgleich- und Ersatzbelangen

wird der Bebauungsplan als Entwurf empfohlen. Mit dem Bebauungsplan sind die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auch geeignet, artenschutzrechtliche Belange abschließend zu klären.

Die privaten Verkehrsanlagen (Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche und Parkplätze) sind durch den Verursacher herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Gleiches gilt für die öffentliche Parkanlage, die im Konzept entwickelt wird. Ein Durchweg zum Kinder-Motor-Land ist vorgesehen. Für die Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche und für die Straßen und Verkehrsflächen wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit für Fußgänger und Radfahrer festgelegt.

Die Planungsziele sind mit den Behörden und TÖB abzustimmen.

Entsprechend der planerischen Vorbereitung wurde der Plangeltungsbereich reduziert. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 19 wird die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen zur Reduzierung der Sondergebiete durchgeführt.

Die Flächen für die Landwirtschaft zwischen der Wohnbebauung an der Voßkaul und dem Plangebiet erzeugen kein Planungserfordernis. Eine kleinräumige Bewirtschaftung der Flächen ist weiterhin vorgesehen. Die Pufferzone zwischen der Ferienanlage und dem Wohngebiet soll dauerhaft erhalten werden.

Dies entspricht dem Grundkonzept der Gemeinde Hohenkirchen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch die Ferienanlage „Seeblick“,
 - im Osten: durch die Strandstraße (K19),
 - im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 19 inklusive der zugehörigen Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

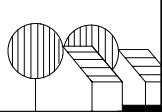
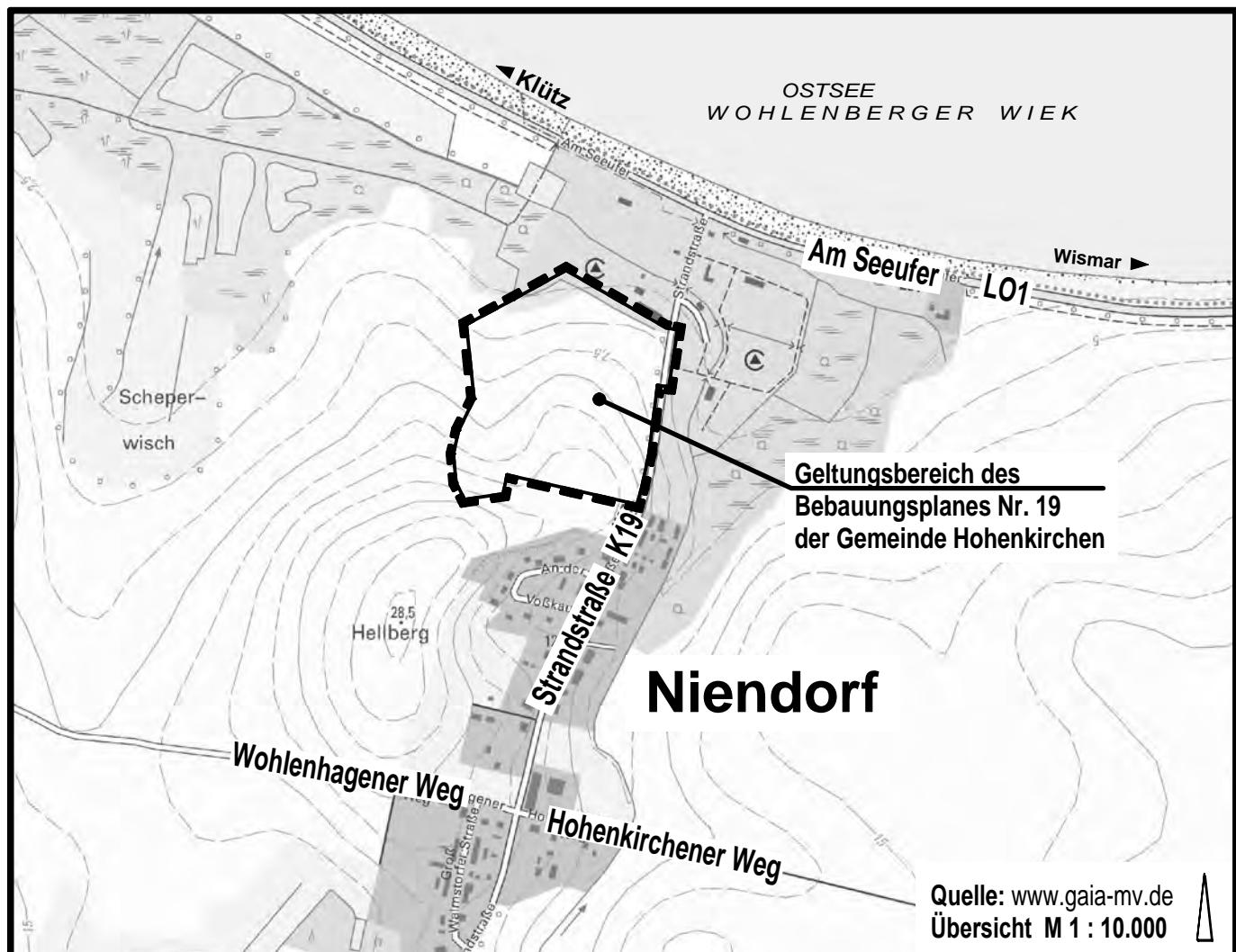
Anlage/n:

1	neue Anlagen nach BA: 2023-06-30Hoki_B19_BV-Entwurf-A3_A4 öffentlich
2	neue Anlagen nach BA: 2023-06-19-Hoki-B19-TeilB-Entw-BV-7 öffentlich
3	2023-06-20Hoki_B19_BV-Entwurf_M1000_Arbstd öffentlich
4	d2023-06-19-Hoki-B19-TeilB-Entw-BV-4 öffentlich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand/Arbeitsstand: 30.06.2023
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die 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 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

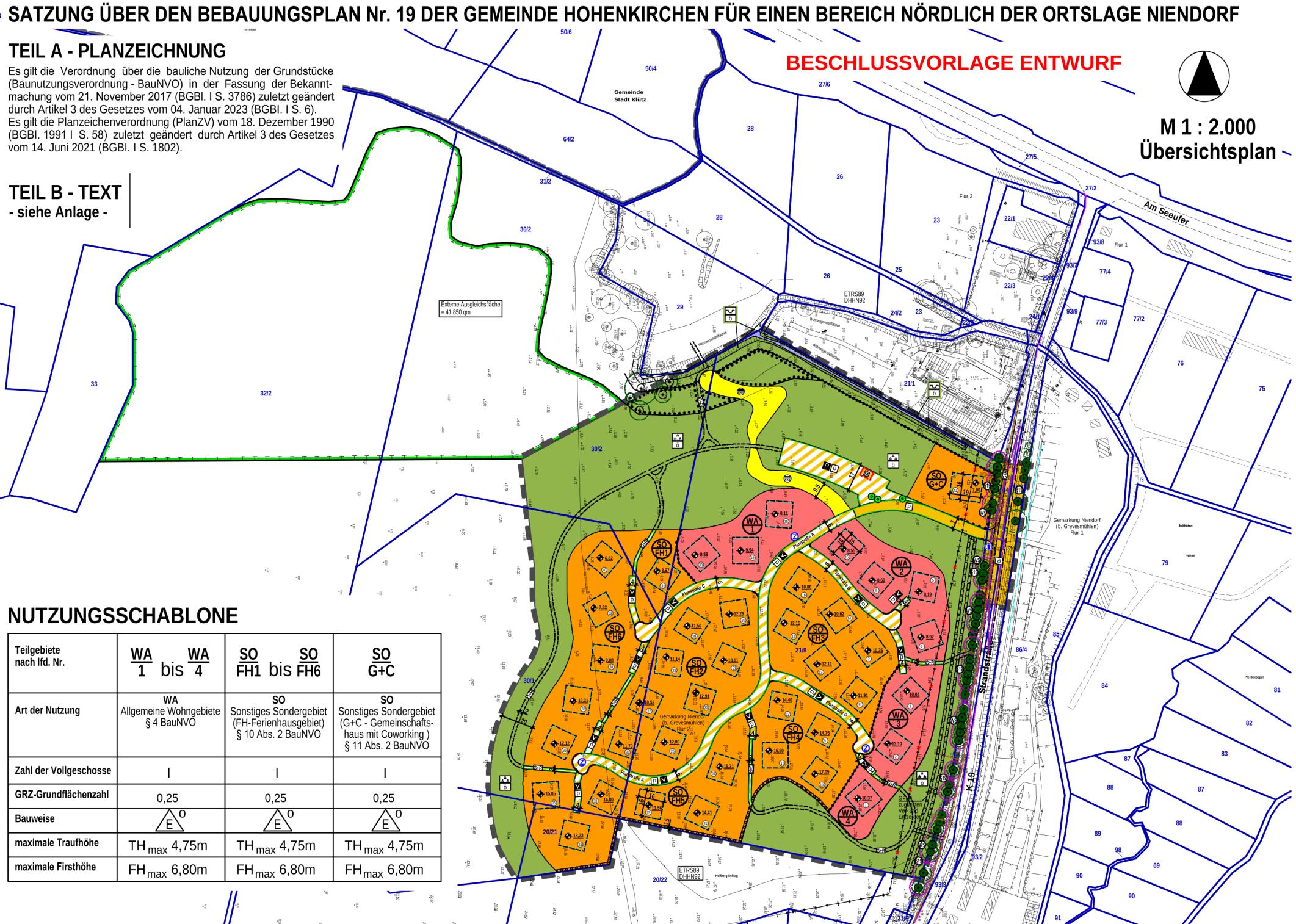
TEIL B - TEXT

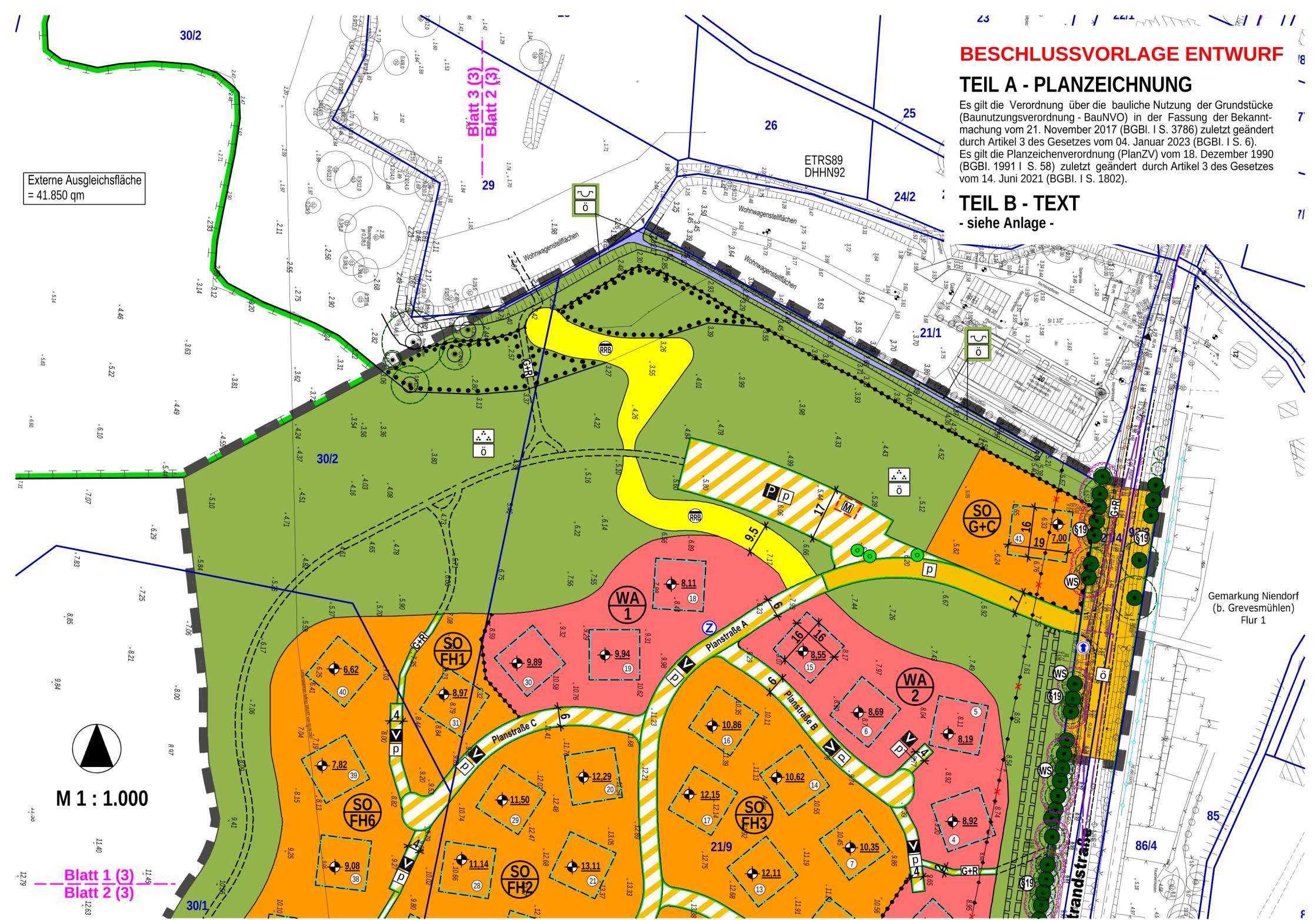
- siehe Anlage -

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

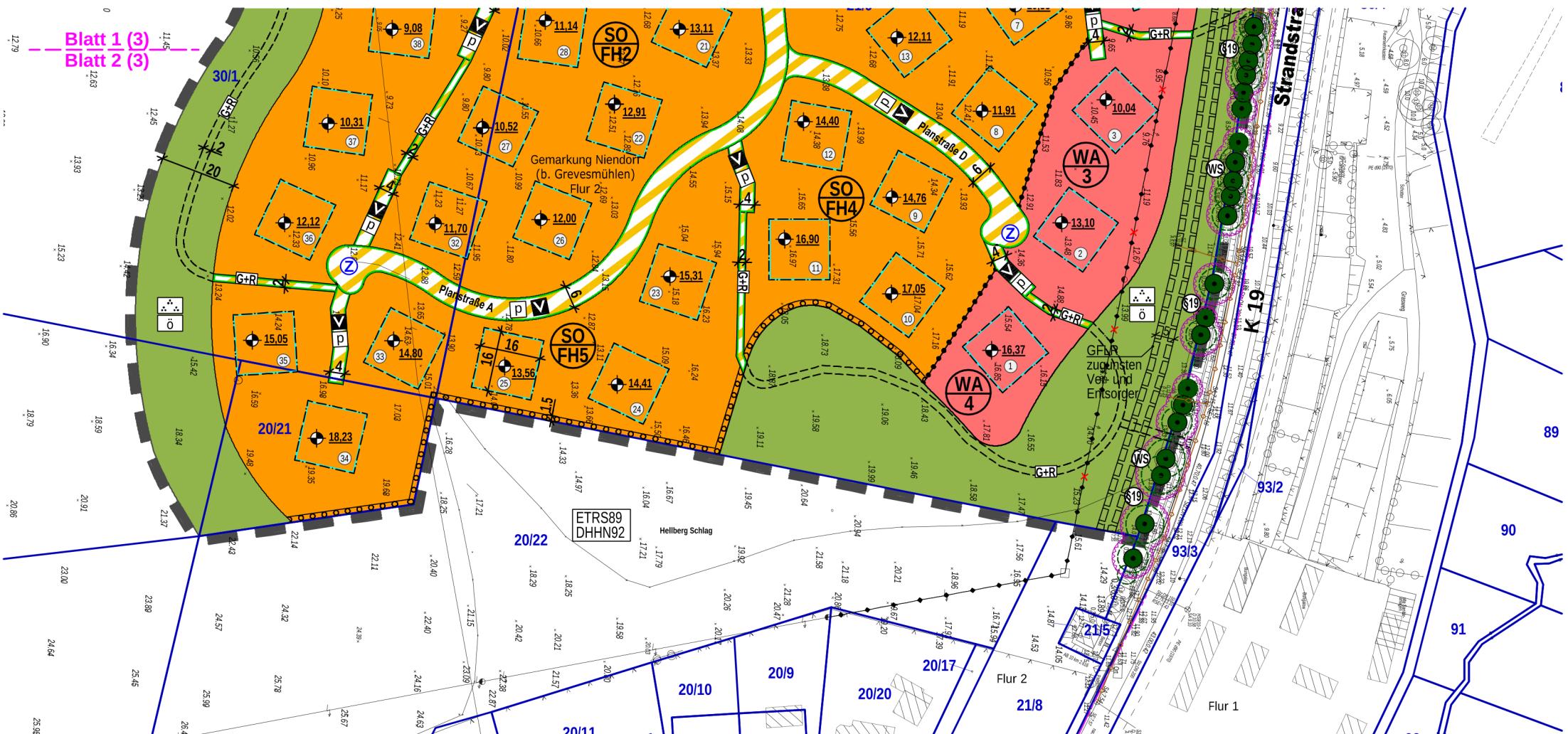


M 1 : 2.000
Übersichtsplan





Blatt 1 (3)
Blatt 2 (3)



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete nach lfd. Nr.	WA 1 bis WA 4	SO FH1 bis SO FH6	SO G+C
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet (FH-Ferienhausgebiet) § 10 Abs. 2 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet (G+C - Gemeinschaftshaus mit Coworking) § 11 Abs. 2 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,25	0,25	0,25
Bauweise			
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,75m	TH _{max} 4,75m	TH _{max} 4,75m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 6,80m	FH _{max} 6,80m	FH _{max} 6,80m

Voßkayl

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

96

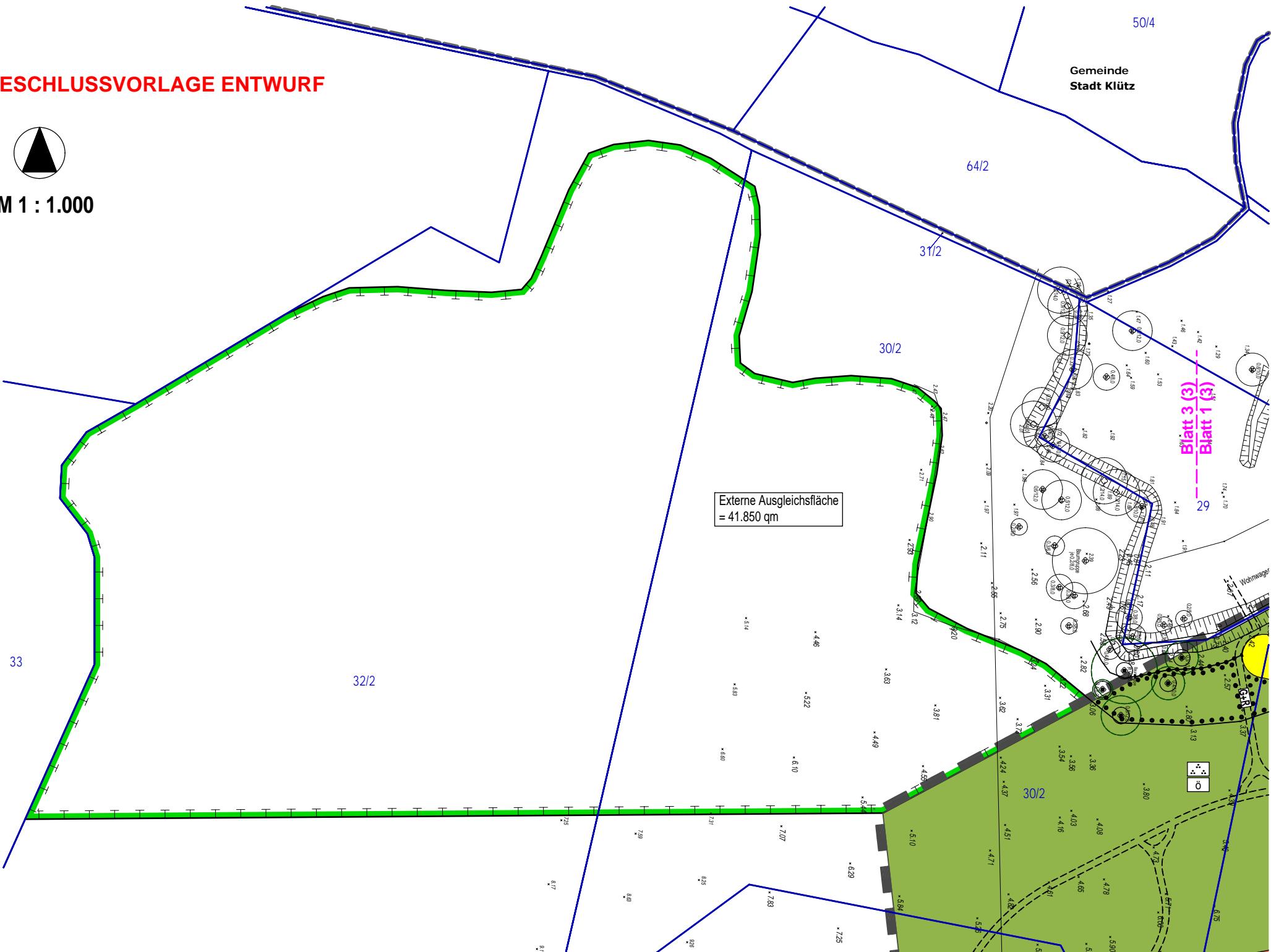
BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

50/4

Gemeinde
Stadt Klütz



M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
– Ferienhausgebiet



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
– Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces

GRZ 0,25

|

TH_{max} 4,75m

FH_{max} 6,80m

16,37

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Höhenbezugspunkt, hier: 16,37m



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze nach lfd. Nr. (1 bis 41)



VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche



Parkplatz



Verkehrsberuhigter Bereich



private Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche



öffentlicher Geh- und Radweg

• • •

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB

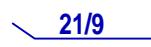
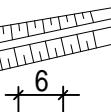
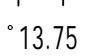
Flächen für Ver- und Entsorgung



Regenwasserrückhaltebecken/ -mulde

	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Regenwassermulde	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Wasserfläche, Graben	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Externe Ausgleichsfläche, siehe Teil B - Text	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume (Baumreihe), geschützt nach § 19 NatSchAG M-V	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Müllstandort (M)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  **21/9** Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
-  025.0 vorhandener Baum (eingemessen)
-  vorhandene Böschung und Graben
-  13.75 Bemaßung in Metern
-  Geh- und Radweg innerhalb Grünflächen
-  künftig entfallende Darstellung,
z.B. oberirdische Leitung (Strom)
-  Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch
- Trinkwasser (außerhalb des Plangebietes)
- Schmutzwasser
-  Sichtdreieck
-  Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.
-  Hydrantenstandort, geplant
-  Zisterne (Löschwasserbehälter, unterirdisch), geplant

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im am erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 19 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den Bebauungsplan Nr. 19 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflege nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten - Dienstag bis Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr im Amt Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn 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 im am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter http://www.kluetzer-winkel.de/cms/front_content.php?idcat=11 ins Internet eingestellt.

Hohenkirchen, den
.....
(Siegel)

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 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 Gemeinde hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohenkirchen, den
.....
(Siegel)

Bürgermeister

12. Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 mit Bescheid vomAz.:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevorstand vomerfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die Internetadresse des Amtes Klützer Winkel und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF GEMÄSS § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1.2 Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.1.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) können die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Nr. 3 Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.6 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.1.7 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.8 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Niendorf in der Gemeinde Hohenkirchen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

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

Das festgesetzte Sondergebiet - Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) dient Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

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 150 Betten zulässig.

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

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für Behinderte.

1.3 Sonstiges Sondergebiet - Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das festgesetzte sonstige Sondergebiet - Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G+C) dient der Unterbringung eines Gemeinschaftshauses für das Baugebiet sowie die Unterbringung von Coworking Spaces.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes (SO G+C) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gemeinschaftshaus für soziale und kulturelle Zwecke,
 - Coworking Spaces.

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

2.1 Grundflächenzahl

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4), in dem festgesetzten Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet - Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces (SO G + C) 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 v.H. überschritten werden. Hierzu zählen auch die Anlagen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel der Hauptgebäude.
Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4), im festgesetzten Sondergebiete – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und im festgesetzten sonstigen Sondergebiet - Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4) und innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 950 m² nicht unterschreiten.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit einer Wohneinheit festgesetzt.

4.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4) und innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) ist je 1 Wohnung bzw. je 1 Ferienwohnung eine Grundstücksfläche von mindestens 950 m² (Anteil des jeweiligen Baugrundstücks) nachzuweisen.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

6. ANFORDERUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten Parkplätze dienen zur Absicherung der Anforderungen an den ruhenden Verkehr für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis 4), für das festgesetzte Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und für das festgesetzte sonstige Sondergebiet - Gemeinschaftshaus Coworking Spaces (SO G + C).

7. HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Gelände höhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten

Baugrenzen liegt. Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung grundstücksbezogen für die jeweiligen Baufelder (Baufelder 1 bis 41) in DHHN 92 festgesetzt. Der Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

8. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 8.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA 1 bis WA 4) sind Stellplätze und Garagen inklusive überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind nur Stellplätze für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.4 Die Errichtung von Kleinstwindenergieanlagen zur Energieversorgung ist unzulässig.
- 8.5 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 4), des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) sowie des festgesetzten sonstigen Sondergebietes – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder mit der Garage bzw. dem Carport - entsprechend der Zulässigkeit gemäß Ziffer 8.1 bis 8.3 - zulässig.

9. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser soll auf diesen erlaubnisfrei versickert werden bzw. verwertet werden.

Auf den Baugrundstücken anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden zu sammeln und verzögert gedrosselt abzuleiten.

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

Die Wasserflächen sind zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die am nördlichen Rand vorhandene Vorflut dient zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet.

**11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 11.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4), des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes - Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces (SO G + C) sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur als Angleichung des geplanten Geländeneiveaus an das vorhandene Geländeneiveau zulässig. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig. Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.
- 11.2 Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Verkehrsflächen und zur Gartengestaltung zulässig.
- 11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

**12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 12.1 Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Geh- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 12.2 Innerhalb des Plangebietes im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage westlich der Strandstraße wird eine mindestens 5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

**13. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

13.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $\geq 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Februar 2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass sich aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Fassaden-Schallschutz ergeben als im Bebauungsplan festgesetzt.



Quelle: HOFFMANN-LEICHTER - Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände / maßgeblicher Außenlärmpegel / tags

Dieser Auszug ist immer im Zusammenhang mit den vollständigen Schallgutachten von HOFFMANN-LEICHTER (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen – OL Niendorf – vom 24. Februar 2023) zu betrachten.

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

1.1 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm

oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.

Obstbäume- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).

Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* `Paul's Scarlet`).

Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Sträucher Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

1.2 Innerhalb der Baugebiete ist je angefangener 750 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste unter II.1.1 anzupflanzen.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

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

3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwassermulde“ ist neben dem Gewässer als extensive Wiese zu entwickeln. Anpflanzungen auf der Fläche sind zugunsten der Bewirtschaftung des Gewässers unzulässig. Der Bewirtschaftungsweg kann auch von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden.

3.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig mit Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Pflanzliste unter II.1.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen, Geh- und Radwege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.

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

4.1 Zufahrten

Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

4.2 Maßnahme zum Artenschutz – Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März 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 können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

4.3 Maßnahme zum Artenschutz

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfuren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist

durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4 Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Grundstücksbezogen sind je Baufeld Regenwasserrückhaltemulden zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einer Mindestgröße von 30 m² vorzusehen. Die konkrete Bedarfsermittlung in Abhängigkeit von der Tiefe der Mulde hat im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsfreistellungsverfahrens bzw. Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Die Zulässigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen von Mulden für mehrere Baufelder bleibt davon unberührt.

4.5 Gebäudebezogene Maßnahmen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers

Mindestens 50 % der Dachflächen je Baugrundstück sind zu begrünen; vorzugsweise ist eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.

4.6 Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens

Das innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken/ -mulde" geplante Regenwasserrückhaltebecken ist als Regenwassermulde zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden und naturnah zu gestalten.

**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMÄLE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderter 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 fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

IV. 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 Auskunftsersuchen 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 auch Erdaufschlüsse für 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 anzugeben. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Aufgrund der möglicherweise zu erwartenden Artesik sind Erdwärmesonden nur bedingt einsatzfähig.

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.

Schadstoffeintrag in den Wasserkörper ist durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten oder den Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen) zu sichern.

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 Verwechslungen 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. ARTENSCHUTZRECHLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist 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.

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 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 können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Auf der externen Ausgleichs- und Ersatzfläche sind maximal 4 Lerchenfenster anzulegen. Bei entsprechender Ausbildung des extensiven Grünlandes können die Lerchenfenster entfallen. Voraussetzung für die Lerchenfenster auf dem Grünland ist, dass diese nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Die Mindestgröße eines Lerchenfensters ist mit 20 m² zu bemessen. Die Dichte von 2 bis 4 Fenstern pro ha darf nicht überschritten werden.

9. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

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

10. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahmen (eKM)

Die externen Kompensationsmaßnahmen (eKM) sind auf den Flurstücken 32/2 und 31/2 der Flur 1 Gemarkung Niendorf zu realisieren. Ziel ist die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen gemäß Ziffer 2.3.1 der Anlage 6 zur HzE 2018. Für die Maßnahme ist vorgesehen, Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialansaat mit regionaltypischen Saatgut in Grünland bei einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die Anforderungen für die Anerkennung bestehen. Die Vorgaben werden konkret in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Die Mindestflächengröße von 2000 m² ist eingehalten. Die Mahd nicht vor dem 1. Juli begünstigt die artenschutzrechtliche Maßnahme für die Feldlerche.

Zum Ausgleich der Eingriffe sind 55.000 m² Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) auf der Fläche mit der beabsichtigten Maßnahme zu realisieren.

Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Der Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand ist vorhabenkonkret zu realisieren.

Externe Maßnahme zum Artenschutz

Die externe Maßnahme zum Artenschutz für die Feldlerche ist zu realisieren.

Ökopunkte

Der erforderliche Umgang an Kompensationsflächenäquivalenten wird in der Gemeinde Hohenkirchen auf der externen Ausgleichsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert.

11. FEUERWERK UND LICHT- / LASERSHOWS

Der Einsatz von Feuerwerk und Licht-/ Lasershows (Skybeamern) ist im Gesamtbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

12. LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Zur Löschwasserbereitstellung werden innerhalb des Plangebietes 3 Zisternen mit je 100.000 Liter festgelegt. Ein Überflurhydrant in ausreichender Kapazität ist am Einmündungsbereich zur Strandstraße für die ausreichende Löschwasserbereitstellung erforderlich. Die Regelung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger erfolgt vor Satzungsbeschluss.

13. GESTALTUNGSSATZUNG

Für die Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und parallel dazu eine gesonderte Gestaltungssatzung erarbeitet und vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erlassen.

14. VERMESSUNG

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

15. UNTERHALTUNGSLEISTUNGEN

Die Herstellung und die Unterhaltung der Privatstraßen und der zugehörigen Parkplatzflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Unterhaltungsleistungen für den zur Anlage gehörenden öffentlichen Park, für die Privatstraßen und für die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen beim vorhabenträger und Verursacher der Maßnahmen.

16. ENERGIERELEVANTE ASPEKTE

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Energiekonzept „Strandleben“ aufgestellt.

Folgende Zielsetzungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gebäudekonzeption und Entwürfe bestehen:

- Geeignete Dachflächen für potentielle Photovoltaik (PV)-Nutzung werden realisiert.

- Die Überdachung von Parkplätzen bzw. Carports und Garagen mit PV-Modulen ist vorgesehen.
- Eine Energiezentrale und ein Nahwärmennetz sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs nicht vorgesehen.
- Windenergieanlagen sind nicht vorgesehen.
- Für die Wärmeversorgung sind Wärmepumpen vorgesehen; immissionsschutzrechtliche Anforderungen insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes sind einzuhalten.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1.2 Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet können die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Nr. 3 Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen,gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebegemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.1.8 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in

Niendorf in der Gemeinde Hohenkirchen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

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

Die festgesetzten Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ dienen Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

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 200 Betten zulässig.

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

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für Behinderte.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G+C) dient der Unterbringung eines Gemeinschaftshauses für das Baugebiet sowie die Unterbringung von Coworking Spaces.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes (SO G+C) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gemeinschaftshaus für soziale und kulturelle Zwecke,
 - Coworking Spaces.

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

2.1 Grundflächenzahl

Im festgesetzten WA Gebiet und in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten „SO-Ferienhausgebiet“ und „SO-Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces“ 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 v.H. überschritten werden. Hierzu zählen auch die Anlagen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel der Hauptgebäude.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

**3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

In den WA Gebieten und in den Sondergebieten „SO-Ferienhausgebiete“ und SO-Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces“ sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

**4. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

**5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

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

Die privaten Verkehrsflächen und privaten verkehrsberuhigten Bereiche dienen der Erschließung des Baugebietes. Die privaten Parkplätze dienen zur Absicherung der Anforderungen an den ruhenden Verkehr für das WA Gebiet und für die Sondergebiete für Ferienhäuser und für das Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces.

**7. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung grundstücksbezogen für die jeweiligen Baufelder (Baufelder 1 bis 41) in DHHN 92 festgesetzt. Der Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

**8. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

8.1 Innerhalb der WA Gebiete und der Sondergebiete „SO-Ferienhausgebiet“ und „SO-Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces“ sind Stellplätze als überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Offene Stellplätze sind zulässig. Innerhalb der WA Gebiete sind Garagen gemäß §A 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.

**9. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Oberflächenwasser der Straßen und der Baugrundstücke ist in Mulden zu sammeln und verzögert gedrosselt abzuleiten. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser soll auf diesen erlaubnisfrei versickert werden bzw. verwertet werden.

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

Die Wasserflächen sind zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die am nördlichen Rand vorhandene Vorflut dient zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet. Die Bewirtschaftung des Grabens ist über die festgesetzte Grünfläche möglich.

**11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 11.1 Innerhalb der WA Gebiete und der Sondergebiete „SO-Ferienhausgebiet“ und „SO-Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces“ sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur als Angleichung an das vorhandene Geländeniveau zulässig. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig. Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.
- 11.2 Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.
- 11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,5 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig.

**12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Geh- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

**13. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 13.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden
Die Festsetzung gilt gemäß Gutachten.

„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.

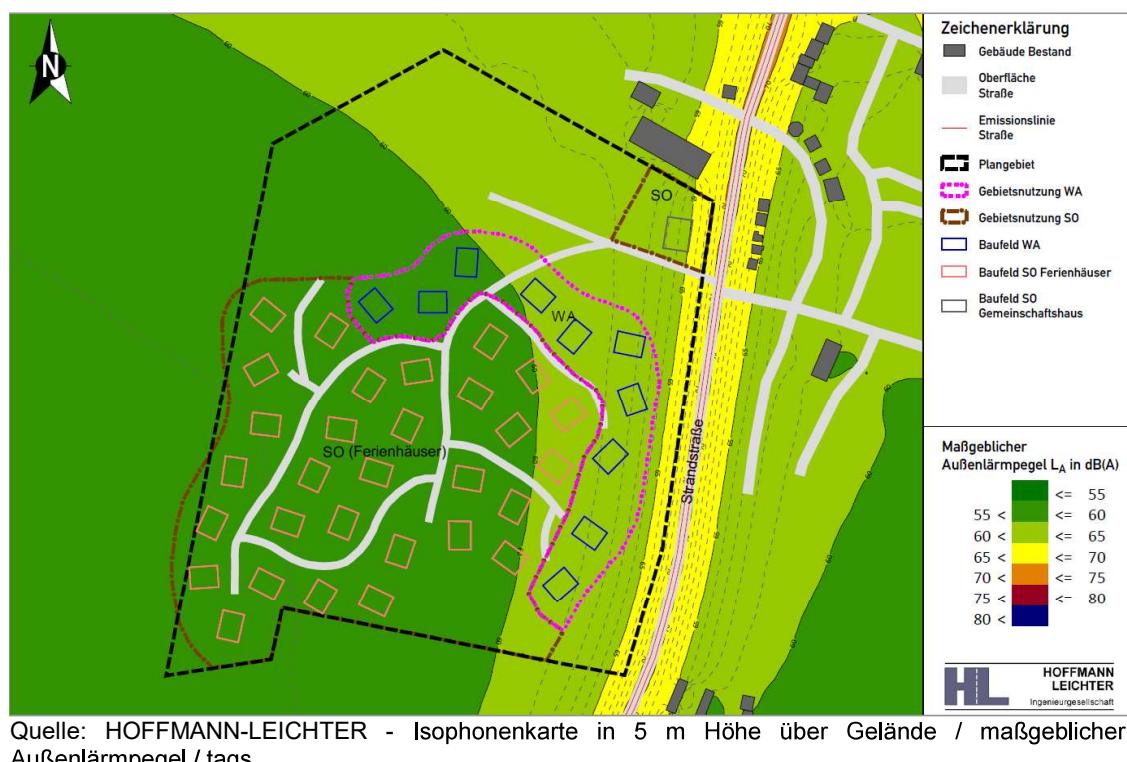
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Februar 2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.“

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass sich aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Fassaden-Schallschutz ergeben als im Bebauungsplan festgesetzt.



Dieser Auszug ist immer im Zusammenhang mit den vollständigen Schallgutachten von HOFFMANN-LEICHTER (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen – OL Niendorf – vom 24. Februar 2023) zu betrachten.

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

- 1.1 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).

Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet').

Obstbäume, alter Sorten
Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Sträucher Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*),

Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

- 1.2 Innerhalb der Baugebiete ist je angefangener 750 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste unter II.1.1 anzupflanzen.

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

- 2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen. Die Ausführungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

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

- 3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwassermulde“ ist neben dem Gewässer als extensive Wiese zu entwickeln. Anpflanzungen auf der Fläche sind zugunsten der Bewirtschaftung des Gewässers unzulässig. Der Bewirtschaftungsweg kann auch von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden.

- 3.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig mit Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Pflanzliste unter II.1.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen, Geh- und Radwege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit Kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.

- 3.3 Das zwischen der Parkanlage festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist als Regenwassermulde zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden und naturnah zu gestalten.

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

4.1 Zufahrten

Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

4.2 Maßnahme zum Artenschutz – Gehölschnitt

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März 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 können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

4.3 Maßnahme zum Artenschutz

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfuren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4 Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Grundstücksbezogen sind je Baufeld Regenwasserrückhaltemulden zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einer Mindestgröße von 30 m² vorzusehen. Die konkrete Bedarfsermittlung in Abhängigkeit von der Tiefe der Mulde hat im Zuge der nachfolgenden Bauanzeige bzw. Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Die Zulässigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen von Mulden für mehrere Baufelder bleibt davon unberührt.

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMÄLE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

IV. 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 Auskunftsersuchen 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 anzugeben. 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. ARTENSCHUTZRECHLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der

Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erarbeiten ist 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.

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 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 können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Auf der externen Ausgleichs- und Ersatzfläche sind maximal 4 Lerchenfenster anzulegen. Bei entsprechender Ausbildung des extensiven Grünlandes können die Lerchenfenster entfallen. Voraussetzung für die Lerchenfenster auf dem Grünland ist, dass diese nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Die Mindestgröße eines Lerchenfensters ist mit 20 m² zu bemessen. Die Dichte von 2 bis 4 Fenstern pro ha darf nicht überschritten werden.

9. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

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

10. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahmen (eKM)

Die externen Kompensationsmaßnahmen (eKM) sind auf den Flurstücken 32/2 und 31/2 der Flur 1 Gemarkung Niendorf zu realisieren. Ziel ist die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen gemäß Ziffer 2.3.1 der Anlage 6 zur HzE 2018. Für die Maßnahme ist vorgesehen, Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialansaat mit regionaltypischen Saatgut in Grünland bei einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die Anforderungen für die Anerkennung bestehen. Die Vorgaben werden konkret in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Die Mindestflächengröße von 2000 m² ist eingehalten. Die Mahd nicht vor dem 1. Juli begünstigt die artenschutzrechtliche Maßnahme für die Feldlerche.

Zum Ausgleich der Eingriffe sind 55.000 m² Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) auf der Fläche mit der beabsichtigten Maßnahme zu realisieren.

Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Der Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand ist vorhabenkonkret zu realisieren.

Externe Maßnahme zum Artenschutz

Die externe Maßnahme zum Artenschutz für die Feldlerche ist zu realisieren.

Ökopunkte

Der erforderliche Umgang an Kompensationsflächenäquivalenten wird in der Gemeinde Hohenkirchen auf der externen Ausgleichsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert.

11. FEUERWERK UND LICHT- / LASERSHOWS

Der Einsatz von Feuerwerk und Licht- / Lasershows (Skybeamern) ist im Gesamtbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

12. GEWÄSSERSCHUTZ / AUSSCHLUSS VON SCHADSTOFFEINTRAG

Schadstoffeintrag in den Wasserkörper ist durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten oder den Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen) zu sichern.

13. GESTALTUNGSSATZUNG

Für die Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und parallel dazu eine gesonderte Gestaltungssatzung erarbeitet und vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erlassen.

14. VERMESSUNG

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.

15. UNTERHALTUNGSLEISTUNGEN

Die Herstellung und die Unterhaltung der Privatstraßen und der zugehörigen Parkplatzflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Unterhaltungsleistungen für den zur Anlage gehörenden öffentlichen Park, für die Privatstraßen und für die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen beim vorhabenträger und Verursacher der Maßnahmen.

16. ENERGIERELEVANTE ASPEKTE

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Energiekonzept „Strandleben“ aufgestellt.

Folgende Zielsetzungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gebäudekonzeption und Entwürfe bestehen:

- Geeignete Dachflächen für potentielle PV-Nutzung werden realisiert.
- Photovoltaikanlagen auf Gebäuden benötigen keine Baugenehmigung und werden deshalb nicht festgesetzt.
- Die Überdachung von Parkplätzen bzw. Carports und Garagen mit PV-Modulen ist vorgesehen.
- Eine Energiezentrale und ein Nahwärmennetz sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs nicht vorgesehen.
- Windenergieanlagen sind nicht vorgesehen und werden nicht berücksichtigt.