

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/23/069

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 34 "ehemaliges Golfhotel" der Gemeinde Hohenkirchen Hier: Abwägungsbeschluss

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Antje Burda	Datum 20.09.2023 Verfasser: Julia Tesche
---	---

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	05.10.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	25.10.2023	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 Ferienapartments 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.

Darüber hinaus wurde entschieden zur Breitstellung von Löschwasser entsprechend Flächen festzusetzen. Die im Plan festgesetzten Flächen werden als Maßnahmefläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um so die Umsetzung der beabsichtigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vorzubereiten.

Nach dem Beschluss der Gemeindevorvertretung 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.

Mit dem Bebauungsplan wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit, für die Behörden und TÖB und die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 21. Februar bis zum 21. März 2023 durchgeführt worden. Parallel sind die anderen Beteiligungsverfahren erfolgt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden durch private Antragsteller Begehrlichkeiten in Bezug auf die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese vorgetragen.

Diese widerstreitenden Belange sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu klären. Die Gemeinde hat die Planaufstellung vorgenommen, um mit der zusätzlichen Möglichkeit zur Schaffung von Infrastruktur, die ansonsten im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre Möglichkeiten zu schaffen. Die Grünfläche Streuobstwiese ist im Grunde als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vorgesehen und im Plan entsprechend dargestellt, um die bereits getätigten und zusätzlichen Eingriffe zu rechtfertigen und eine dauerhafte Sicherung der Fläche als Grünfläche vorzunehmen. Im Rahmen der Planaufstellung hat sich nun gezeigt, dass entgegen der ursprünglichen Planabsicht hier Umstände eingetreten sind, die die Gemeinde dazu veranlassen andere Festsetzungen zu treffen. Die Gemeinde lässt das städtebauliche Konzept für das Sondergebiet für das Ferienhausgebiet entsprechend bestehen. Anstelle der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese wird jedoch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen, die den gemeindlichen Willen entsprechend zum Ausdruck bringt. Dies hat Auswirkungen auf die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 34. Auf die Darstellung und Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese wird verzichtet. Hingegen werden die Maßnahmen auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen sein. Anteilig werden die Eingriffe durch die Rezeption und durch die Fahrradstellplätze hiermit ausgeglichen. Eine weitere Anrechnung von Ausgleichspunkten kann im Zusammenhang mit anderen Projekten erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Entwurf ist in der Zeit vom 30.06.2023 bis einschließlich 11.08.2023 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.07.2023 über die Planungsabsichten unterrichtet.

Zum Plan liegen Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und TÖB, der Verbände und von Nachbargemeinden vor, die behandelt werden. Ebenso liegt eine private Stellungnahme vor.

Es ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Diese werden im Rahmen der Abwägung behandelt und bewertet. Die Entscheidung über die privaten Stellungnahmen sind im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander zu treffen.

Die Planungsabsicht steht im Einvernehmen mit den Zielen der Raumordnung und

Landesplanung.

Grundsätzliche Zielsetzungen sind auch von der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht berührt.

In Bezug auf die Oberflächenwasserbeseitigung ist ein hydraulischer Nachweis zu führen. Dieser hängt ab von der Entscheidung über die private Stellungnahme. Die Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu ergänzen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist entsprechend Zielvorstellung der UNB anzupassen.

Das StALU geht auf die Natura2000-Verträglichkeitsnachweise ein. Diese sind nach Abstimmung im Planverfahren mit dem Entwurf und der zuständigen Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht zusätzlich zu beachten.

Hinsichtlich des Löschwassers wird dies die Gemeinde über die entsprechende Zisterne regeln. Zusätzlich werden Abstimmungen mit dem Zweckverband Wismar geführt.

Ansonsten sind die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

Die Errichtung einer Sauna ist aus Sicht der Industrie- und Handelskammer sinnvoll.

Aus Sicht der Nachbargemeinden ergeben sich keine Anregungen und Stellungnahmen.

Maßgeblich im Abwägungsprozess ist die Entscheidung über die private Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Die aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Seitens der Öffentlichkeit liegt keine Stellungnahmen vor. Es ergeben sich
 - zu berücksichtigende,
 - teilweise zu berücksichtigende und
 - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses (wird nach Diskussion der Stellungnahmen ergänzt).

2. Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses ist der Satzungsbeschluss vorzubereiten.

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	2023-09-28HokiB34_StgnEntwurf öffentlich
2	d2023-06-28-Hoki-B34-Plan-Entw. öffentlich
3	d2023-06-22 Hoki B34_Teil-B_Entw. öffentlich
4	d2023-06-29-Hoki-B34-Begr_Entw. öffentlich
5	2023-10-02 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 „ehemaliges Golfhotel“ der Gemeinde Hohenkirchen-nicht für den öffentlichen Teil nichtöffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "ehemaliges Golfhotel" der Gemeinde Hohenkirchen

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

§ 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Lfd.-Nr.	<u>Träger öffentlicher Belange</u>	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	<u>Planungsanzeige</u>						
II.	<u>Träger öffentlicher Belange</u>						
II.1	Amt für Raumordnung	06.07.2023	01.08.2023	01.08.2023			
II.2	Landkreis NWM	06.07.2023	17.08.2023	17.08.2023			
II.3	StALU	06.07.2023	03.08.2023	31.07.2023			
II.4	LA für Umwelt, Naturschutz und Geologie	06.07.2023	04.08.2023	04.08.2023			
II.5	Straßenbauamt Schwerin	06.07.2023	10.07.2023	07.07.2023			
II.6	LA für Kultur und Denkmalpflege						
II.7	LA für innere Verwaltung	06.07.2023	06.07.2023	06.07.2023			
II.8	LA für zentrale Aufgaben u. Technik PBK	06.07.2023	29.08.2023	02.08.2023			
II.9	Forstamt Grevesmühlen	06.07.2023	14.07.2023	13.07.2023			
II.10	Bundeswehr	06.07.2023	14.07.2023	13.07.2023			
II.11	Polizeipräsidium Rostock						
II.12	Wasser- und Bodenverband						
II.13	Zweckverband Wismar		14.08.2023	14.08.2023			
II.14	Deutsche Telekom AG		20.07.2023	20.07.2023			
II.15	E.DIS AG						
II.16	Hanse Gas GmbH						
II.17	GDMcom		14.07.2023	14.07.2023			
II.18	50 Hertz	06.07.2023	10.07.2023	10.07.2023			
II.19	Bergamt Stralsund	06.07.2023	03.08.2023	25.07.2023			
II.20	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt	06.07.2023	17.07.2023	13.07.2023			
II.21	Kirchenkreisverwaltung						
II.22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben						
II.23	IHK Schwerin	06.07.2023	11.08.2023	11.08.2023			
II.24	Handwerkskammer Schwerin						
II.25	Landgesellschaft M-V						
II.26	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH						
II.27	Bau- und Liegenschaftsamt M-V						
II.28	Deutscher Wetterdienst	06.07.2023	09.08.2023	09.08.2023			
II.29	Hauptzollamt	07.07.2023	14.08.2023	14.08.2023			
II.30	Katholische Kirche						
II.31	Ministerium Landwirtschaft und Umwelt						
II.32	BVVG	06.07.2023	09.08.2023	09.08.2023			
II.33	Freiwillige Feuerwehr						
II.34	Vodafone	06.07.2023	31.07.2023	31.07.2023			
II.35	Deutsche Funkturm GmbH	06.07.2023	18.07.2023	18.07.2023			
II.36	Telefonica						
II.37	Kabel Deutschland						

<u>Verbände</u>			
II.38	BUND		
II.39	NABU		
II.40	Landesanglerverband	06.07.2023	28.07.2023
II.41	Landesjagdverband		
II.42	Schutzgemeinscahft Deutscher Wald		
<u>III.</u>	<u>Nachbargemeinden</u>		
III.1	Gemeinde Warnow		
III.2	Stadt Grevesmühlen		
III.3	Gemeinde Gägelow		
III.4	Stadt Klütz	13.07.2023	13.07.2023
III.5	Gemeinde Zierow		20.09.2023
<u>IV.</u>	<u>Öffentlichkeit</u>		
IV.1	RA Simoneit & Skodda	10.08.2023	10.08.2023
<u>1</u>	Abwägungsrelevanz		
<u>2</u>	Hinweise		
<u>3</u>	Ohne Anregungen		

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

IIA

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-97/23
Datum: 01.08.2023

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 34 „ehemaliges Golfhotel“ der Gemeinde Hohenkirchen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 06.07.2023 (Posteingang: 06.07.2023)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilstreubewilligung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 34 „ehemaliges Golfhotel“ der Gemeinde Hohenkirchen bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juni 2023) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Ferienapartmentanlage. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Sauna, die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Regelung der Flächen für die Nebenanlagen vorgesehen. Die Errichtung weiterer Ferienwohnungen ist nicht vorgesehen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen wird für den Vorhabenbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur“ dargestellt. Der B-Plan Nr. 34 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Raumordnerische Bewertung

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 24.03.2023 zugestimmt. Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen gilt diese Zustimmung weiter fort.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez. Jana Eberle



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 2.219 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstr. 1
23948 Klütz

Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

II.2

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 17.08.2023

**Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 06.07.2023, hier eingegangen am 06.07.2023**

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 07.06.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none">• Bauleitplanung• Vorbeugender Brandschutz• Untere Denkmalschutzbehörde• Untere Bauordnungsbehörde	FD Umwelt und Kreisentwicklung <ul style="list-style-type: none">• Untere Wasserbehörde• Untere Immissionsschutzbehörde• Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde• Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none">• Hoch- und Straßenbau	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

	<ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage

Fachdienst Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung soll der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und erweitert werden, sowie die Erschließung (Regenwasserbeseitigung und Löschwasserbereitstellung) den gesetzlichen Anforderungen entsprechend angepasst werden. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Nutzungsschablone

Ich empfehle die Festsetzung zur Geschossigkeit in Textform zu bringen und genau zu definieren welche Anforderungen an das Staffelgeschoss gestellt werden. GGF. ergeben sich damit auch die Festsetzungen zur Traufhöhe.

Planzeichnerklärung:

Text - Teil B:

!

Zu 1.

Die Festsetzung einer Gesamtzahl von Betten lässt sich nur kontrollieren und zuordnen, wenn das Objekt in einer Hand ist und bleibt. Andernfalls ist eine Sicherung nur im städtebaulichen Vertrag möglich, der auch die Rechtsnachfolger bindet und die Bettenzahl für die einzelnen Apartments begrenzt.

Zu 5.

Zur zweifelsfreien Auslegung der Festsetzung ist anzugeben, wie die Abgrabungen abzufangen sind. Im nördlichen Teilbereich können die Abgrabungen bis zu 3 m Tiefe betragen. Sollen hier im Anschluss oder innerhalb der Abgrabungsflächen Böschungen entstehen, wenn ja bis zu welchem Winkel und wie ist die Böschung zu gestalten. Oder können, sollen Stützmauern zulässig sein...

II

Zu 2. und 2.1

Ich gehe davon aus, dass hierfür die Festsetzung unter 3 gekommen ist und diese gestrichen werden kann.

Zu 3

Zur zweifelsfreien Auslegung sollte angegeben werden wieviel Bäume angepflanzt werden müssen, um dem Entwicklungsziel zu entsprechen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Vorbeugender Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzutragen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten

Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwasserauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Das Vorhaben ist aufgrund der Bestandsnutzung zur Trinkwasserversorgung und für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erschlossen.

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Mögliche Erweiterungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Für die Ableitung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis Reg. Nr. 66.11-10/10-74032-018-16. Mit der Erweiterung der versiegelten Fläche (ca. 100m²) ist die hydraulische Leistung der Anlagen zu prüfen. Eine Dämpfung des Abflusses des Saunagebäudes durch Grünbedachung und/oder eine Speicherung zur Brauchwassernutzung sind in die weitere Planung einzubeziehen.

5. Gewässerschutz:

Die Entnahme von Teichwasser über das angegebene Pumpensystem ist eine Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzugepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des 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 Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBI. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Entwurf der Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 mit Planungsstand vom 07.06.2023, da von dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen sind, die im Rahmen des Planverfahrens abschließend einer Regelung bedürfen.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.



Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Eingriffsregelung: Frau Hamann

Die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.575 m² erfüllt nicht die Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme 2.51 der Anlage 6 der HzE. Entsprechend Punkt 4.1 der HzE 2018 ist der Maßnahmekatalog in der Anlage 6 des Modells abschließend. Für eine Anerkennung der Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahmen ist eine Flächengröße von mindestens 5000 m² erforderlich. Die Flächengröße ist vorliegend nicht gegeben. Bei Nichterfüllung der Anforderungen ist eine Anrechnung der Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahme nicht möglich.

Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit die Pflanzung der Obstbäume entsprechend der Maßnahme 6.22 der HzE „Anpflanzung von Einzelbäume und Baumgruppen“ i.V.m. der Maßnahme 7.11 „Entsiegelung von Flächen ohne Hochbauten“ in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan zu berücksichtigen.

Hinweis: Die Anforderungen für die Anerkennung einer Kompensationsmaßnahme aus der Anlage 6 der HzE, wie z.B. Pflanzabstände, Pflegevorgaben etc., sind im Textteil B der Satzung festzusetzen. In der Planzeichnung zum B-Plan ist die Kompensationsfläche entsprechend vermasst darzustellen, um den Bestimmtheitsgrundsatz der Rechtsnorm zu wahren.

Natura 2000/ GGB Herr Höpel

Es ergeben sich aufgrund der vorliegenden Planunterlagen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Artenschutz

Die in der Begründung zum B-Plan aufgeführten und in die Satzung, Teil B Text, unter dem Punkt 8 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und entsprechend darzustellen.

Die vorgelegte Planung enthält einen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Bauer (Stand Juni 2023). Darin wird dargelegt, dass es bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Brutvögel, Reptilien und Amphibien, nicht zu Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Die vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich dabei auf Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen bei Erdarbeiten sowie auf eine Zeitenregelungen für ggf. erforderlich Gehölzpfliegearbeiten. Diese Maßnahmen sowie eine Regelung zur Gestaltung der Außenbeleuchtung, hier zum Schutz von Fledermäusen und nachaktiven Insekten, wurden in Begründung zum B-Plan sowie in die Satzung, Teil B Text, unter dem Punkt 8 mit aufgenommen.

Sofern sichergestellt wird, dass diese bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, wird die Einschätzung mitgetragen, entgegenstehenden Belange sind derzeit keine erkennbar.

Biotopschutz

Belange des gesetzlichen Biotopschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis

Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus Straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen. Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden müssen, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau

Als Straßenaufsichtsbehörde

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Als Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.

II.3

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
z.H. Frau Hettenhaußen
Schlossstr. 1
23948 Klütz

Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

**Amt Klützer Winkel
EINGANG**



03. Aug. 2023



AV BM FB I FB II FB III FB IV

AZ: StALU WM-218-23-5122-74032
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 31. Juli 2023

Satzung über den B-Plan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Ihr Schreiben vom 6. Juli 2023

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden nicht betroffen sein. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Der Stellungnahme vom 20. März 2023 in dieser Sache ist nichts hinzuzufügen.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz u.a. zuständig für das Management und die Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsreich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz.

Im Übrigen ist nach § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Rechtsvorschriften zuständig.

Hiermit gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise.

Das o.g. Vorhaben befindet sich in der Nähe zu folgenden Natura 2000-Gebieten:

- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA), **1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“**
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), **1934-302 „Wismarbucht“**

Diese Gebiete wurden gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBI. M-V, 2011, S. 462) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBI. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu besonderen Schutzgebieten erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage für diese Gebiete.

Für die beiden Natura 2000-Gebiete wurden Managementpläne erarbeitet, in denen jeweils die Erhaltungsziele konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Die Managementpläne sind die verbindliche Handlungsgrundlage bzw. dienen als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutz-verwaltung. Sie sind auf der Homepage meines Amtes (<https://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Management/>) abrufbar und können als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG genutzt werden.

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Beurteilung aller naturschutzrechtlichen Bestimmungen einschließlich der Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Dabei ist auch zu prüfen, ob sich das Vorhaben erheblich auf die Schutzgüter der betroffenen Natura 2000-Gebiete im Bereich der Küstengewässer auswirken kann (z.B. durch höhere Besucher- und Gästezahlen, erhöhte Störungen von Wasser- und Watvögeln).

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf 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.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ihren Ausführungen zur Begründung zur Satzung über den B-Plan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf, Punkt „Immission- und Klimaschutz“, Seite 20, wird sich angeschlossen. Weitere Ergänzungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Von: Hettenhaußen, A.
Gesendet: Montag, 7. August 2023 14:06
An: Burda, A.
Betreff: WG: 23094 - B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel Gemeinde Hohenkirchen

Von: toeb@lung.mv-regierung.de <toeb@lung.mv-regierung.de>
Gesendet: Freitag, 4. August 2023 08:57
An: Hettenhaußen, A. <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: WG: 23094 - B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 06.07.2023 keine Stellungnahme ab.

Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hogh-Lehner



Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow
Telefon 0385/588 64 193
toeb@lung.mv-regierung.de
www.lung.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin



Amt Klützer Winkel
Fachbereich Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Frau Nieseler
Telefon: 0385 588 81 316
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15_HOHKIR_BP34-2023-125
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 07. Juli 2023

Stellungnahme zur

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ihre E-Mail vom 06.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Hohenkirchen bzgl. dem oben genannten Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 06.07.2023. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Dem Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden.

Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Guido Wunrau

Seite 1 von 1

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Von: Hettenhaußen, A.
Gesendet: Freitag, 14. Juli 2023 08:36
An: Burda, A.
Betreff: WG: LAiV M-V, Stellungnahme
Anlagen: anschreiben.pdf; merkblatt.pdf

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Frank Tonagel <frank.tonagel@Laiv-mv.de>
Gesendet: Donnerstag, 6. Juli 2023 10:46
An: Hettenhaußen, A. <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: LAiV M-V, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen des Planungsverfahrens zum Projekt Nr.34 TÖB-Beteiligung Hohenkirchen B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel (AZ: 6.7.2023) senden wir Ihnen beigegebene Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
Mail: frank.tonagel@Laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



II.17

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202300542

Schwerin, den 06.07.2023

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.34 TÖB-Beteiligung Hohenkirchen B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel

Ihr Zeichen: 6.7.2023

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)**, **Benutzungsfestpunkte (BFP)**, **Trigonometrische Punkte (TP)** sowie zugehörige **Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck Δ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hieron abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkugel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.). Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättensuchungen.

SFP sind mit Messingbolzen (\varnothing 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

■ **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

■ **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

■ Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

■ Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

■ **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

■ **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern **Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 **Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260**
E-Mail: Raumbenutzung@laiv-mv.de
Internet: http://www.liverma-mv.de

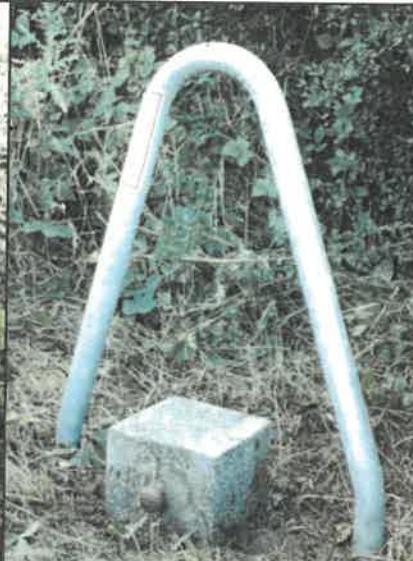
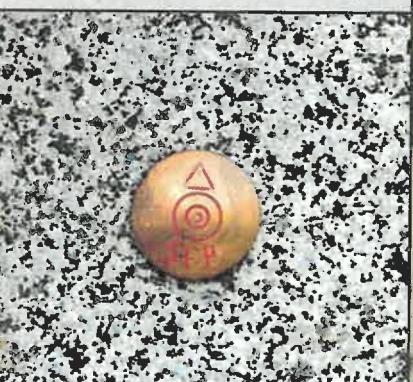
Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

		
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen	OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule	HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel
		
BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*		HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke
		
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*	Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)	Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“
		
TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*	SFP Messingbolzen Ø 3 cm	SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**
Abteilung 3

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Amt Klützer Winkel
Zur Alten Schmiede 12
23948 Damshagen

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-4111-2023

II.8

Schwerin, 2. August 2023

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wischendorf

Ihre Anfrage vom 06.07.2023; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere 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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Cornelia Thiemann-Groß





Landesforstanstalt

Mecklenburg-Vorpommern

Der Vorstand



II.9

Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Kelm

Telefon: 03881 7599-11
Fax: 03994 235-426
E-Mail: Rebecca.Kelm@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 13. Juli 2023

Satzung der Gemeinde Hohekirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf *hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde*

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer E-Mail vom 06. Juli 2023 wurden wir zur Stellungnahme zur o. g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 2 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Dem Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.

Begründung:

Für die o. g Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen in der Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 2, Flurstücke 16/3, 19/1, 20/3, 20/5 und 20/6 ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

¹Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

²Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBI. M-V S. 790)

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Bebauungsplan kein Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist.

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen Rechts.

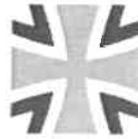
Meine Stellungnahme zum Vorentwurf vom 09. März 2023 wird somit aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

II.16

Nur per E-Mail: a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / I-0988-23-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	baludbwtoeb@bundeswehr.org	13.07.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf
Bezug: Ihr Schreiben vom 06.07.2023 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 06.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dietz

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-0
Fax+ 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE



Per E-Mail

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Amt Klützer Winkel
-Der Amtsvorsteher-
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

II. 13

Anschluss- und Gestaltungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen:
Ihr Bearbeiter: Frau Antje Hettenhaußen

Lübow, den 14.08.2023

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich ehemaliges Golfhotel in Hohen Wieschendorf (Entwurf vom 07. Juni 2023)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Reg.-Nr. 180/2023

Az 3-13-1-11-B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, sowie unserer Stellungnahme vom 25.05.2023 zum Vorentwurf, nehmen wir zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Ziele und Zwecke der Planung: Errichtung einer Sauna für bestehende 37 Ferienappartements
- Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 2, Flurstücke 20/3 und 20/5
- Fläche gesamt: 1,2 ha
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall: ...m³/d, ...m³/h ??
- Anzahl der Personen: ..., ?, 76 Betten
(bitte ergänzen)

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Richtig ist, dass für das Gebiet des ehemaligen Golfplatzes mit Hotel ein Trinkwasser- und Schmutzwasseranschluss auf dem Flurstück 17/1, Flur 2, Hohen Wieschendorf besteht. Die Öffentlichkeitsgrenze stellen hier jeweils der vorhanden Wasserzählerschacht bzw. der Schmutzwasserschacht auf dem Flurstück 17/1 dar.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198
Steuer-Nr.: 079/133/80635
USt-IdNr.: DE137441817

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 · BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 · BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 · BIC COBA DE FXXX

Über die weitere, private Erschließung Trink- und Schmutzwasser liegen dem Zweckverband Wismar keine Unterlagen vor, so dass auch abschließend nicht bestätigt werden kann, ob die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt ist.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Der Zweckverband Wismar stellt Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Hohenkirchen abgeschlossenen Vereinbarung vom 28.07./01.09.2016 für den Ortsteil Hohen Wieschendorf zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) obliegt der Gemeinde Hohenkirchen.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar



Sabine Meier
Leiterin Anschluss –
und Gestaltungswesen

Von: Ute.Glaesel@telekom.de
Gesendet: Donnerstag, 20. Juli 2023 11:49
An: Hettenhaußen, A.
Betreff: AZ: 105956651 / Lfd.Nr. 01924-2023 / Maßnahmen ID: Ost23_2023_54471,
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für
den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf
Anlagen: 105956651.pdf; Hohen Wieschendorf.pdf; Kabelschutzanweisung Stand
4.4.2023.pdf; Infoflyer für Tiefbaufirmen.pdf

Sehr geehrte Frau Hettenhausen,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme sowie den Lageplan der Telekom zum o.g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen
Ute Glaesel



Deutsche Telekom Technik GmbH
Fiber Factory – Technik Niederlassung Ost
Ute Glaesel
PTI 23, Sb Team Betrieb 1,
Hausanschrift: Melitta-Benz-Str. 10, 01129 Dresden
Postanschrift: Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
Besucheranschrift: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin
+49 0385 723-79593 (Tel.)
+49 0385 723-79591 (Fax)
E-Mail: Ute.Glaesel@telekom.de
www.telekom.de



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
20.Juli 2023 | Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Vorgangsnummer: 105956651 / Lfd.Nr. 01924-2023 / Maßnahmen ID: Ost23_2023_54471

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Hettenhausen,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Benz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden

Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Eine eigenständige Trassenauskunft erhalten Sie über die Internetanwendung Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft.kabel@telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzulegen.

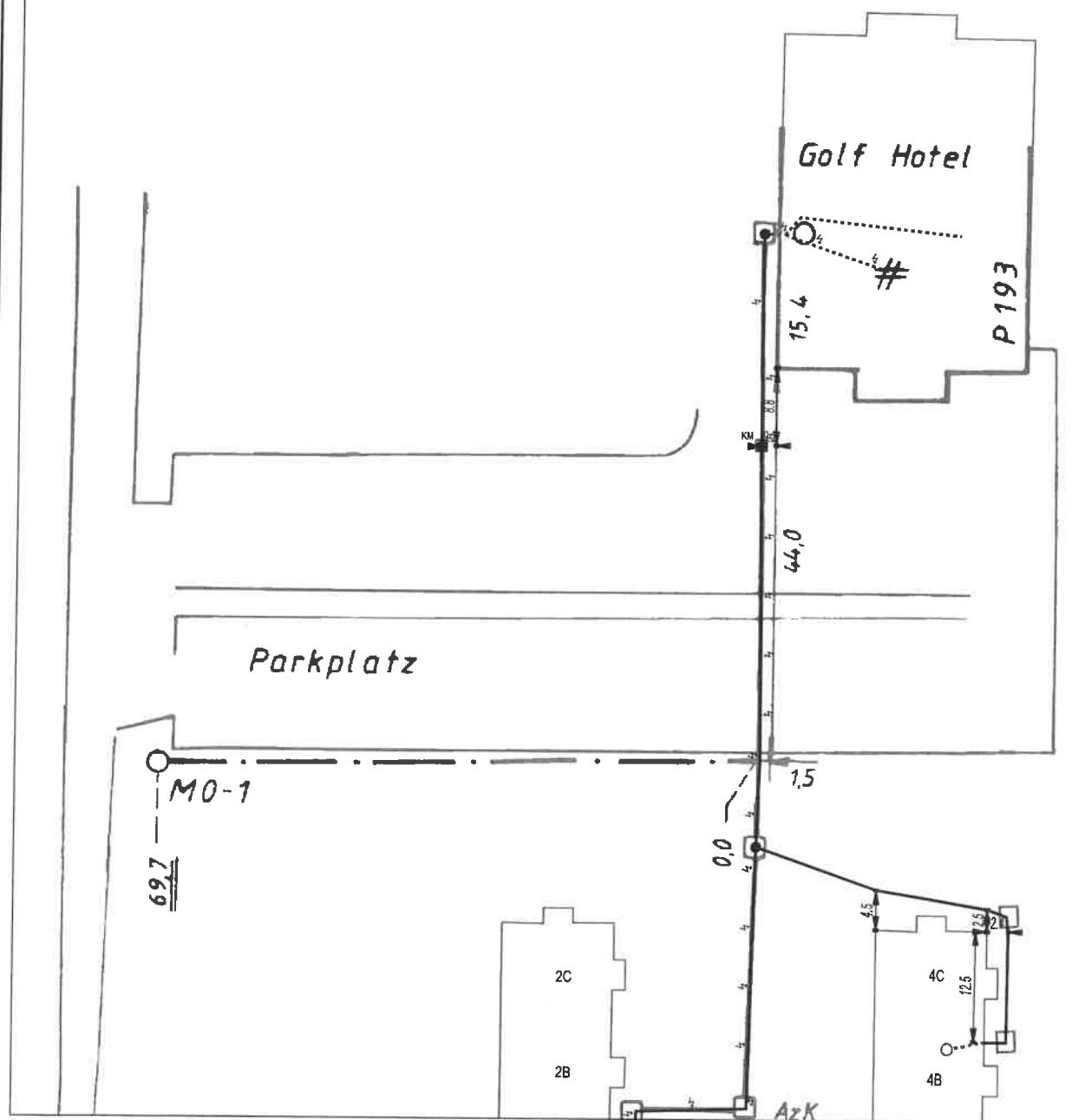
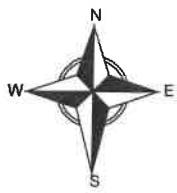
Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

Anlage
1 Lageplan
1 Kabelschutzanweisung
1 Infoflyer für Tiefbaufirmen

Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2023.07.20
11:45:26 +02'00'





AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Hohenkirchen	AsB	1		
Bemerkung:	Hohen Wieschendorf, Golf Hotel	VeB	3841A	Sicht	Lageplan
		Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P	Maßstab	1:500
		Datum	20.07.2023	Blatt	1

DIE KABELSCHUTZANWEISUNG STEHT FÜR SIE IN FOLGENDEN SPRACHEN ZUR VERFÜGUNG:

**D**

Diese finden Sie in deutscher Sprache ab Seite 2.

**CZ**

[Pro Instrukčí k ochraně kabelů v češtině klikněte zde](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Tschechisch klicken Sie bitte hier](#)

**ES**

[Para las instrucciones de protección de cables en español, haga clic aquí](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Spanisch klicken Sie bitte hier](#)

**FR**

[Cliquez ici pour les consignes de protection des câbles en français](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Französisch klicken Sie bitte hier](#)

**GB**

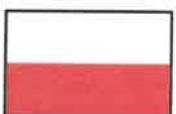
[For the instructions on protecting cables in English, please click here](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Englisch klicken Sie bitte hier](#)

**HR**

[Za upute za zaštitu kabela na hrvatskom jeziku kliknite ovdje](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Kroatisch klicken Sie bitte hier](#)

**PL**

[Aby wyświetlić instrukcję ochrony kabla w języku polskim, kliknij tutaj](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Polnisch klicken Sie bitte hier](#)

**RUS**

[Для просмотра руководства по защите кабельных трасс на русском языке, пожалуйста, нажмите здесь](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Russisch klicken Sie bitte hier](#)

**SRB**

[Kliknite ovde da biste videli uputstvo za zaštitu kablova na srpskom jeziku](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Serbisch klicken Sie bitte hier](#)

**TR**

[Kablo koruma talimatı'nın Türkçesi için lütfen tıklayınız](#)

[Für die Kabelschutzanweisung in Türkisch klicken Sie bitte hier](#)

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



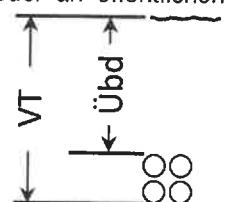
Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Telekommunikationslinien als Bestandteil des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH sind alle unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind (§ 3 Nr. 64 TKG).

Unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhindern.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Verkehrswegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke, Hausgrundstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle (Verlegetiefe VT) von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt. Gemäß § 127 Abs 7 TKG ist aber auch eine mindertiefe Verlegung gestattet, wie etwa im Trenchingverfahren (s. Seite 8) eingebrachte Telekommunikationslinien und andere Verlegungen in geringerer Tiefe.



Beim Trenching werden durch Säge- oder Frästechnik verschiedene breite und tiefe Schlitze bzw. Gräben direkt in Böden, Asphalt und Beton eingebracht, in welche Rohre mit Glasfaserkabeln eingelegt werden.

Eine abweichende Tiefenlage ist bei Telekommunikationslinien wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgraben auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfählig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.3 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunfkabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden und sind die Planunterlagen offensichtlich fehler- oder lückenhaft, nicht lesbar bzw. missverständlich oder enthält der erstellte Planauszug überhaupt keine Informationen, weder einen Planhintergrund noch sichtbare Trassenverläufe, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung bzw. Beschädigung von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung über die App „Trassen Defender“ (erhältlich im Google Playstore und Apple Store), <https://trassenauskunfkabel.telekom.de> „Kabelschaden melden“ oder unter 0800/3301000 gemeldet werden. Bei Nachfragen des Sprachcomputers bitte immer „Kabelschaden“ angeben.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von

¹ Betrieben werden u.a.:

- Telekomkabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)
- Telekomkabel mit Fernspeisestromkreisen
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

10 cm über der Telekommunikationslinie in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagerecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelaufagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

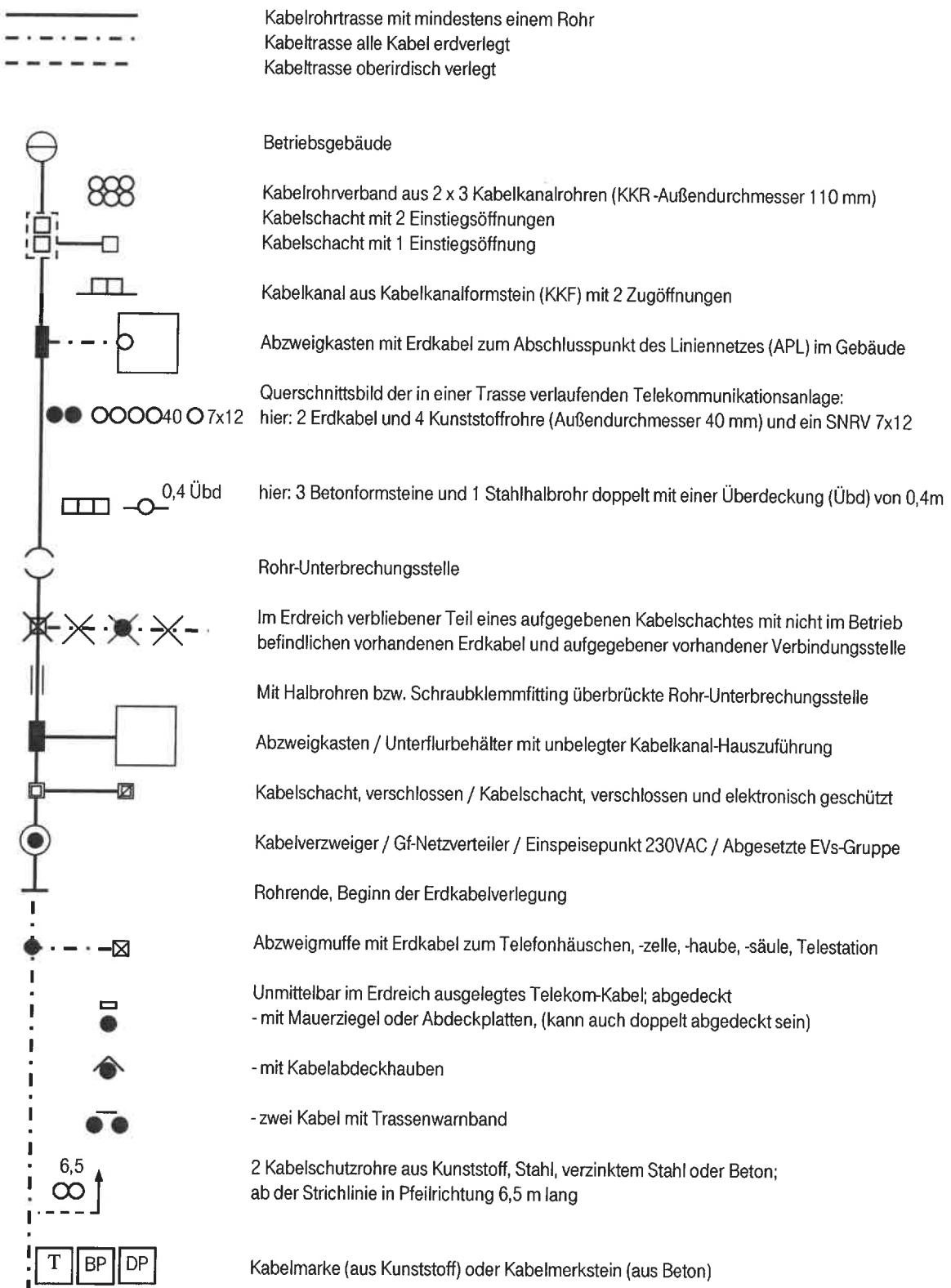
11. Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

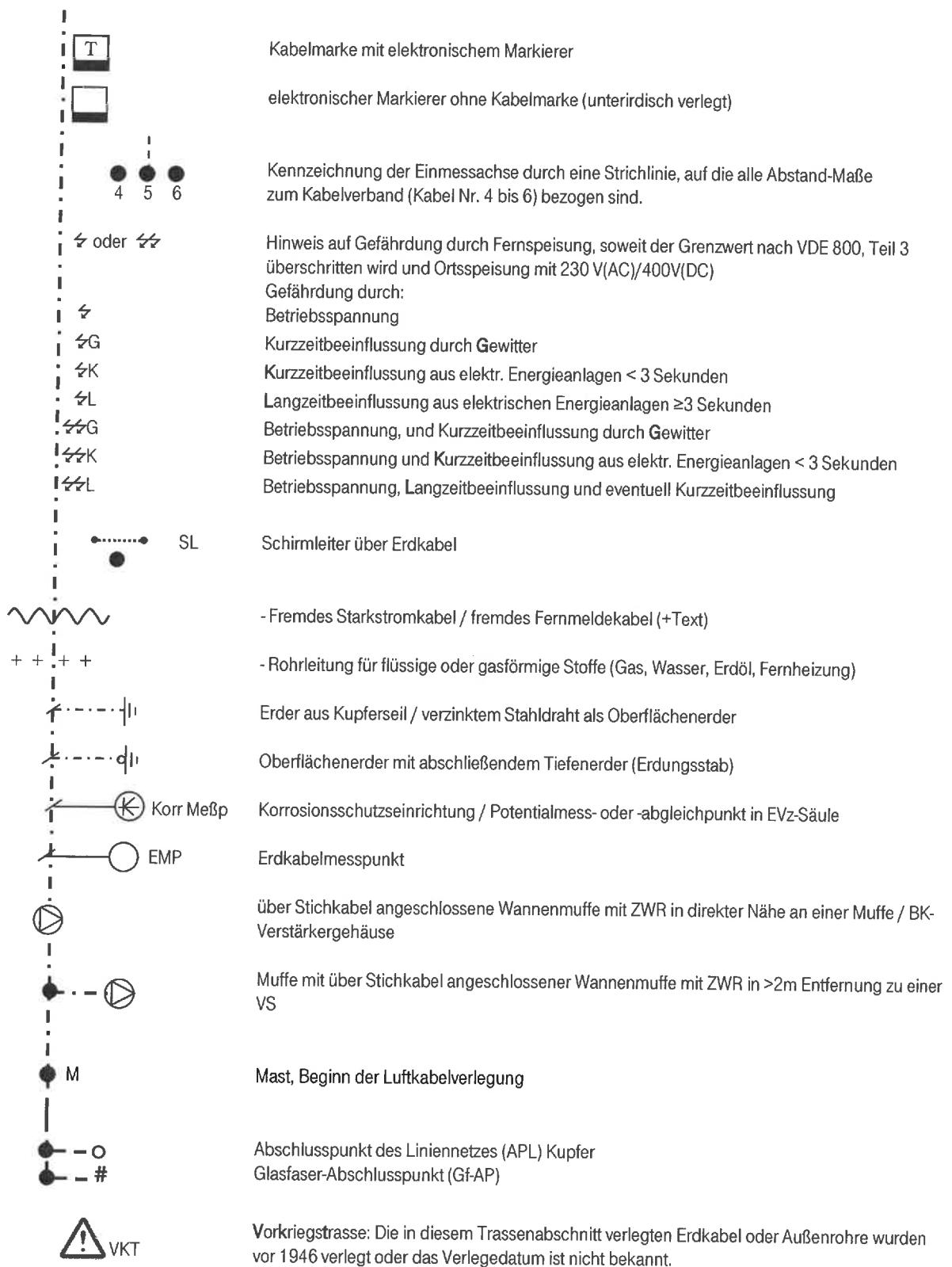
Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGE-PLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 04.04.2023





HINWEISE ZUM LESEN DER PLANAUSKÜNFTEN

Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Sind an den Trassenabschnitten keine Angaben zu Verlegeart und Verlegetiefe bzw. Überdeckung hinterlegt, so gelten die Hinweise entsprechend Ziffer 2.

Weichen die Angaben von Ziffer 2 ab, so haben die Trassenabschnitte eine Kennzeichnung, die aus 1 bis 3 Angaben besteht:

- Verlegeart
- Verlegetiefe oder Überdeckung
- Gefährdung durch Spannung bzw. Beeinflussung

Beispiel: VP 0,8 ♂ ..

Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
Verlegetiefe 0,8m
Gefährdung durch Betriebsspannung

Beispiel: TR4 Übd 0,3

Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht
mit einer Überdeckung von 0,3m

Die Kennzeichnung der Verlegeart und der Verlegetiefe wird an den Trassen sukzessive von einer manuellen auf eine automatisierte Darstellung umgestellt. Daher sind in den Planauskünften zwei verschiedene Darstellungen anzutreffen:

In der Spalte „Kurztext“ ist die neue automatisierte Darstellung und in der Spalte „alter Kurztext“ die bisherige. Siehe Seite 8.

KENNZEICHNUNG DER VERLEGEART

Kurztext	Verlegeart	alter Kurztext
MT	Graben / erdverlegte Kabeltrasse mit Mindertiefe Trasse mit unbekannter Lage	
TR1	Rohr/SNRV mit Nanotrenching eingebracht	V MT1 ○
TR2	Rohr/SNRV mit Microtrenching eingebracht	V MT2 ○
TR3	Rohr/SNRV mit Minitrenching eingebracht	V MT3 ○
TR4	Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht	V MT4 ○
VP	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt	V VP ●
VP	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt	V VP ○
BV	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht	V BV ○
SCH	Schießstrecke	
SB	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht	V SB ○
BS	Bohrstrecke	
BR	An bzw. in einer Brücke geführtes Rohr	BR
TN	Kabel in einem begehbarer Tunnel	TN
DÜ	Rohr in einem Düker	DÜ
MVAK	Kabel welches in einem Abwasserkanal mitverlegt ist	MVAK
MVFK	Kabel welches in einem Frischwasserkanal mitverlegt ist	MVFK
PRIV	Rohr vom Kunden verlegt	PRIV



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



ACHTUNG, KABEL!

Kabelschäden bei Tiefbauarbeiten?
Vorbeugen und schnell reagieren,
wenn es doch einmal passiert.

Herausgeber:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Landgrabenweg 151
53227 Bonn



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

KLEINE KABEL, GROSSE FOLGEN

Kommen bei Tiefbauarbeiten Maschinen zum Einsatz, etwa beim Ausschachten, ist besondere Vorsicht gefragt. Denn schon kleine Beschädigungen an Telekommunikationsleitungen können große Folgen haben.

Dabei kommt es nicht auf die Größe an: Nicht nur Beschädigungen an großen Kabelanlagen haben enorme Auswirkungen, auch bei kleinen Kabeln oder Röhrchen sind die Folgen oft größer als gedacht – vor allem, wenn Glasfaserkabel betroffen sind:

- Hilfsbedürftige erreichen durch den Ausfall der Notrufleitungen unter Umständen weder Rettungsdienst, Polizei, noch Feuerwehr.
- Kunden können durch den Ausfall der EC-Lesegeräte in Geschäften nicht mehr mit Karte zahlen.
- In meist tausenden Haushalten fällt das Internet, Fernsehen und die Telefonie aus.
- Auch Sie können davon betroffen sein.

Eine Instandsetzung ist zudem teuer – beugen Sie deshalb vor.

KABELSCHÄDEN VERMEIDEN

Um Schäden zu vermeiden, nutzen Sie deshalb die Trassenauskunft für die Kabel der Deutschen Telekom

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/>

und beachten Sie die dortigen Maßnahmen zum Kabelschutz.

- Nutzen Sie Kabellagepläne.
- Verwenden Sie ein Kabelsuchgerät.

SCHÄDEN MELDEN

Sollte dennoch ein Kabel beschädigt worden sein, helfen Sie mit, die Auswirkungen zu reduzieren:

- Melden Sie alle Schäden,
- auch Schäden, die Sie vorfinden und nicht verursacht haben.

Das geht per Hotline: 0800330 1000 / 0800330 2000 – oder noch schneller mit der App „Trassen Defender“.

SCHNELL & BEQUEM PER APP

Mit der kostenlosen App „Trassen Defender“ können Sie schnell und einfach einen Schaden melden. Ohne Wartezeit. Rund um die Uhr. Mit nur wenigen Klicks:

- Art und Umfang angeben
- Foto des Schadens hochladen
- Automatisch generierte GPS-Daten bestätigen



II.17

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel
Antje Hettenhaußen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ansprechpartner: Ines Urbanneck
 Telefon: 0341 3504 495
 E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de
 Unser Zeichen:
 PE-Nr.: 07887/23
 Reg.-Nr.: 07887/23

**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!**

Datum: 14.07.2023

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
 E-Mail mit Download-Link 06.07.2023 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

- ¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
- ²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.948378, 11.332266

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf - Entwurf**

PE-Nr.: 07887/23
Reg.-Nr.: 07887/23

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG GasSpeicher GmbH
ErdgasSpeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

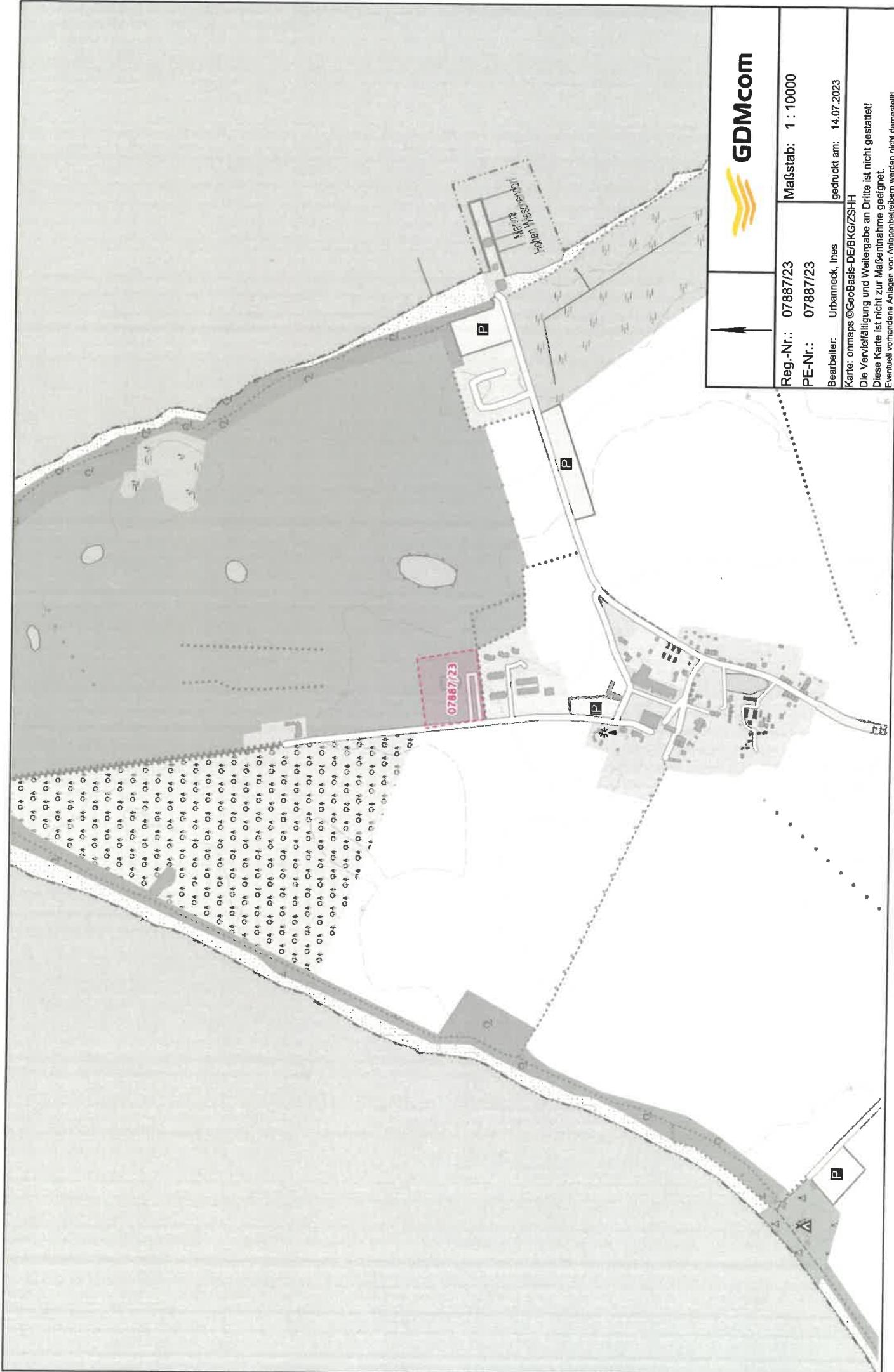
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Klützer Winkel
Fachbereich IV - Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

11.18

50Hertz Transmission GmbH

TGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
10.07.2023

Unser Zeichen
2023-001074-02-TGZ

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
06.07.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biemann
Sylvia Borcherding
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Bergamt Stralsund



II.19

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearb.: Frau Günther

Fon: 03831 / 61 21 0

Fax: 03831 / 61 21 12

Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 3252/23

BU 512/13074/493-2023

Ihr Zeichen / vom
06.07.2023

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
61 21 44

Datum
25.07.2023

Amt Klützer Winkel EINGANG			
03. Aug. 2023			
AV FB I	BM FB II	LVB FB III	Sonst. FB IV

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrnehmenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

II.20

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel EINGANG			
17. Juli 2023			
AV	BM	LVR	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

**Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan
Nr.34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf**

Stellungnahme

- Ihre E-Mail vom 06.07.2023 (TÖB-Beteiligung Hohenkirchen
B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel)

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsamt Ostsee

Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Wamper Weg 5
18439 Stralsund

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3805S-213.02/303/OSLM/90/B-Plan
Nr.34, Gemeinde Hohenkirchen 07/23

Datum
13.07.2023

Sebastian Lummer
Telefon +49 3831 249-330
Zentrale +49 3831 249-0
Telefax +49 3831 249-309
wsa-ostsee@wsv.bund.de
www.wsa-ostsee.wsv.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Satzung des o. g. B-Plans Nr.34 der Gemeinde Hohenkirchen habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden in der Begründung Teil B - Text (Entwurf Stand 07.Juni 2023) unter Kap. 13 nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, Punkt 13.2.6 „Schifffahrt“ berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lummer
Lummer

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des WSA abrufen: <https://www.wsa-ostsee.wsv.de/805-Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Maria Schultz
Fachbereichsleiterin Bauwesen

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

II.23

Ihre Nachricht vom
06.07.2022
Ihr Ansprechpartner
Wolf-Rüdiger Knoll
E-Mail
knoll@ihk.schwerin.de

Tel.
0385 5103-208

11.08.2023

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich
des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf**

Sehr geehrte Frau Schultz,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.

Die Industrie- und Handelskammer zu Schwerin sieht in der touristischen Erschließung der Ostseeküste Nordwestmecklenburgs einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region. Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, die in der Verbesserung der Ausstattung der Ferienwohnanlage sowie der Nutzung der Ferienappartements über die Hauptaison hinaus liegen, finden daher unsere Zustimmung.

Die Errichtung einer Saunaanlage in der Größenordnung von max. 10m x 10m (siehe Begründung zur Satzung, S. 15) kann einen sinnvollen Beitrag zur ganzjährigen Auslastung der Anlage bieten und steht aufgrund ihrer Größe zugleich nicht im Widerspruch zu vergleichbaren regionalen und überregionalen Angeboten des Freizeit- und Wellnessbereiches.

Aus unserer Sicht ergeben sich derzeit haben wir keine weiteren Hinweise oder Einwendungen bezüglich der Planunterlagen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolf-Rüdiger Knoll
Fachberater für Regionalentwicklung
Geschäftsbereich Standortpolitik, International

Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52- 14405 Potsdam

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Carsten Schneider
Telefon:
069 8062 5171
E-Mail:
Pb24.toeb@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24PD/07.59.04/
226-2023
Fax:
069/8062-11919
UST-ID: DE221793973

Potsdam, 9. August 2023

II.28

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 06.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf und nehme hierzu wie folgt Stellung.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Das geplante Vorhaben beeinflusst nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.

Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEBO@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. de Neidels

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



www.dwd.de
Dienstgebäude: Michendorfer Chaussee 23 – 14473 Potsdam, Tel. 069 8062 5171
Konto: Bundeskasse Halle - Deutsche Bundesbank Leipzig - IBAN: DE38 8600 0000 0086 0010 40, BIC: MARKDEF XXX
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr.Z1180-DE-0922 Deloitte Certification)



Hauptzollamt Stralsund



II.29

POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

nur per E-Mail

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

BEARBEITET VON ZOS Dedow

TEL 0 38 31. 3 56 - 4003 (oder 3 56 - 0)

FAX 0 38 31. 3 56 - 4050

E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de

DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de

DATUM 14. August 2023

BETREFF **Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf**

BEZUG Ihr Schreiben vom 07.07.2023

ANLAGEN

CZ **Z 2316 B - BB 100/2023 - B 110001** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf folgendes an:

1.

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2.

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die

Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr

Bankverbindung: BBk - Filiale Rostock -, IBAN: DE76 1300 0000 0013 0010 33, BIC: MARKDEF1130

ÖPNV: Buslinie 1 (Dänholm)

www.zoll.de

der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV –). Insoweit weise ich rein vor-
sorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG,
welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.
Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und
-besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Über-
gänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten
(Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nischwitz

Von: Hettenhaußen, A.
Gesendet: Mittwoch, 9. August 2023 08:31
An: Burda, A.
Betreff: WG: Antwort: WG: TÖB-Beteiligung Hohenkirchen B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel

Von: Jens Steller <steller.jens@bvvg.de>
Gesendet: Mittwoch, 9. August 2023 08:11
An: Hettenhaußen, A. <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Cc: Dirk Greifenstein <greifenstein.dirk@bvvg.de>
Betreff: Antwort: WG: TÖB-Beteiligung Hohenkirchen B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel

Sehr geehrte Frau Schultz,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 06.07.2023). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier angezeigten Planungsgebiete ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG- Vermögenswerte unmittelbar von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Die BVVG verfügt in der Gemarkung Hohen Wieschen (Gemeinde Hohenkirchen) über keine im Bereich des B-Plan Nr. 34 liegenden Eigentumsflächen mehr. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG-Eigenumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits **hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung** daran in den beiden vorgenannten Gemarkungen.

Im Fall einer Betroffenheit von BVVG-Flächen bitten wir Sie grundsätzlich um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

- + Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.
- + Die BVVG geht davon aus, dass eine **rechtzeitige** flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.
- + Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.*

- + Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.
- + Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung.
- + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.
- + Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.
- + Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Steller

Jens Steller
koord. Referent
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern
Werner-von-Siemens-Straße 4
19061 Schwerin
Tel.: +49 385 6434-205
Fax: +49 385 6434-133

www.bvvg.de

Geschäftsführung: Thomas Windmöller, Martin Kreienbaum
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990
USt-ID: DE 151744803
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.de/datenschutz-informationen
Eine Übersendung der Informationen in Papierform kann formlos angefordert werden.

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 31. Juli 2023 15:58
An: Hettenhaußen, A.
Betreff: Stellungnahme S01264303, VF und VDG, Gemeinde Hohenkirchen, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Amt Klützer Winkel - Antje Hettenhaußen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01264303

E-Mail: TDRA-O.-Schwerin@vodafone.com

Datum: 31.07.2023

Gemeinde Hohenkirchen, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.07.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Von: Harald.Lubosch@dfmg.de
Gesendet: Dienstag, 18. Juli 2023 16:03
An: Hettenhaußen, A.
Betreff: AW: TÖB-Beteiligung Hohenkirchen B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel

Sehr geehrte Hettenhausen,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung.

Unsere Planungen und baulichen Anlagen sind von der Inhaltlichen Veränderung innerhalb des besagt B-Planes nicht betroffen.

Wir wünschen Ihnen, dass Sie mit diesen geänderten Details im B-Plan ihre Ziele erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Harald Lubosch

Deutsche Funkturm

Produktion Nord
Harald Lubosch
Manager Baurecht, Funk & Umwelt
Buchberger Str. 4-12, Haus 2, 10365 Berlin
+49 30 83 53 86 441 (Tel.)
+49 171 20 11 700 (Mobil)
E-Mail: Harald.Lubosch@DFMG.de
www.DFMG.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.dfmg.de/pflichtangaben

Von: Hettenhaußen, A. <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Gesendet: Donnerstag, 6. Juli 2023 09:20
An: 'poststelle@afrlwm.mv-regierung.de' <poststelle@afrlwm.mv-regierung.de>;
'h.gielow@nordwestmecklenburg.de' <h.gielow@nordwestmecklenburg.de>; 'poststelle@staluwm.mv-regierung.de' <poststelle@staluwm.mv-regierung.de>; 'poststelle@lung.mv-regierung.de' <poststelle@lung.mv-regierung.de>; 'sba-sn@sbv.mv-regierung.de' <sba-sn@sbv.mv-regierung.de>; 'poststelle@lakd-mv.de' <poststelle@lakd-mv.de>; 'raumbezug@laiv-mv.de' <raumbezug@laiv-mv.de>; 'abteilung3@lpbk-mv.de' <abteilung3@lpbk-mv.de>; 'peter.rabe@lfoa-mv.de' <peter.rabe@lfoa-mv.de>; 'baiudbwtoeb@bundeswehr.org' <baiudbwtoeb@bundeswehr.org>; 'sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de' <sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de>; 'wbv_wismar@wbv-mv.de' <wbv_wismar@wbv-mv.de>; 'info@zwwis.de' <info@zwwis.de>; FMB T NL Ost PTI 23 Eingaben Dritter <T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de>; 'dirk.schneider@e-dis.de' <dirk.schneider@e-dis.de>; 'leitungsauskunft-mv@hansegas.com' <leitungsauskunft-mv@hansegas.com>; 'leitungsauskunft@gdmcom.de' <leitungsauskunft@gdmcom.de>; 'leitungsauskunft@50hertz.com' <leitungsauskunft@50hertz.com>; 'poststelle@ba.mv-regierung.de' <poststelle@ba.mv-regierung.de>; 'wsa-ostsee@wsv.bund.de' <wsa-ostsee@wsv.bund.de>; 'kirchenkreisverwaltung@elkm.de' <kirchenkreisverwaltung@elkm.de>; 'fm-berlin@bundesimmobilien.de' <fm-berlin@bundesimmobilien.de>; 'info@schwerin.ihk.de' <info@schwerin.ihk.de>; 'info@hwk-schwerin.de' <info@hwk-schwerin.de>;

'landgesellschaft@lgmv.de' <landgesellschaft@lgmv.de>; 'info@nahbus.de' <info@nahbus.de>; 'poststelle@fm.mv-regierung.de' <poststelle@fm.mv-regierung.de>; 'PB24.TOEBA@dwd.de' <PB24.TOEBA@dwd.de>; 'poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de' <poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de>; 'st.laurentius-wismar@t-online.de' <st.laurentius-wismar@t-online.de>; 'poststelle@lm.mv-regierung.de' <poststelle@lm.mv-regierung.de>; 'mecklenburg-vorpommern@bvvg.de' <mecklenburg-vorpommern@bvvg.de>; Gromm, T. <T.Gromm@kluetzer-winkel.de>; 'eila.karitzki-krischke@vodafone.com' <eila.karitzki-krischke@vodafone.com>; Lubosch, Harald <Harald.Lubosch@dfmg.de>; 'o2-mw-BImSchG@telefonica.com' <o2-mw-BImSchG@telefonica.com>; 'PlanungNe3Schwerin@kabeldeutschland.de' <PlanungNe3Schwerin@kabeldeutschland.de>; 's.bichbaeumer@grevesmuehlen.de' <s.bichbaeumer@grevesmuehlen.de>

Betreff: TÖB-Beteiligung Hohenkirchen B-Plan Nr. 34 ehemaliges Golfhotel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf zur planungsrechtlichen Regelung des Bestandes und zur Ergänzung der Infrastruktur (Sauna und Fahrradabstellflächen) sowie zur Regelung von Ausgleichs- und Ersatzflächen auf.
Unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Feriennutzung besteht das Ziel in der Schaffung der Voraussetzungen für weitere Infrastruktur (für eine Sauna und für Fahrradabstellboxen). Darüber hinaus sollen nicht mehr benötigte Stellplatzflächen zu Zwecken des Ausgleichs und Ersatzes gemäß Gesamtkonzept der Gemeinde zurückgebaut werden. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen in der Sitzung am 07. Juni 2023 gebilligte und zur öffentlichen Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung - Teil (A), dem Text - Teil (B) und die zugehörige Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen

vom 30. Juni 2023 bis einschließlich 11. August 2023

im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während folgender Zeiten

- dienstags bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
- dienstags: von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und
- donnerstags: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr,

sowie nach vorheriger Terminvereinbarung zu anderen Zeiten zur Einsichtnahme öffentlich aus, worüber Sie hiermit unterrichtet werden.

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet unter der Adresse <https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) zur Einsichtnahme für den Zeitraum der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den Planunterlagen folgende Gutachten unter dem o.g. aufgeführten Pfad zum download bzw. zur Einsichtnahme bereitstehen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, vom 07. Juni 2023.

Bisher im Planverfahren abgegebene umweltrelevante Stellungnahmen liegen zur Einsichtnahme aus.

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung. **Ihre Stellungnahme erbitten wir innerhalb von 6 Wochen nach Erhalt dieses Schreibens. Andernfalls geht die Gemeinde davon aus, dass Sie keine Belange geltend machen bzw. Anregungen oder Hinweise nicht geben.**

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr. 34 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Schultz
Fachbereichsleiterin Bauwesen

Anlage:

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus

- Planzeichnung-Teil A
- Text-Teil B
- Begründung

Mit freundlichen Grüßen

*i.A. Antje Hettenhausen
Sachbearbeiterin Bauwesen*

*Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz*

- ' 038825 / 393-407
6 038825 / 393-19
✉ a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de
🌐 www.kluetzer-winkel.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain privileged or confidential information. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please immediately contact the sender by reply e-mail and delete the original message and destroy all copies thereof. E-Mail Disclaimer.



Bevor Sie diese Email ausdrucken, überlegen Sie bitte, ob dies notwendig ist. Die Umwelt ist uns wichtig

Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Gesetzlich anerkannter Naturschutzverband



Landesanglerverband M-V e.V. · OT Görslow, Siedlung 18 a · 19067 Leezen

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

II-40

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
06.07.2023

Unsere Zeichen
Ne/Vo

Datum
28.07.2023

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

satzungsgemäßes Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Nach dem § 15 des BNatSchG müssen bei einem Eingriff in die Natur vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden. Daher begrüßen wir die umweltfachliche Bewertung im Rahmen der vorgelegten Unterlagen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entspricht grundlegend den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes und bietet eine geeignete Entscheidungsgrundlage. Die vorgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen beurteilen wir in Bezug auf die Biotopkulisse sowie anthropogene Vorprägung als angemessen. Folgerichtig stimmen wir der Aufstellung des B-Plans Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf zu.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Neubert

Digital signiert von Neubert
DN: cn=Neubert, o=DE
o=Landesanglerverband Mecklenburg-
Vorpommern e.V., ou=Stellvertretender
Geschäftsführer / Umwelt-, Natur- und
Artenschutz, email:k.neubert@lav-mv.de
Datum: 2023.07.28 12:24:26 +0200

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kilian Neubert

Stadt Klütz

Beschlussvorlage
BV/02/23/041-1
öffentlich

III. 4

Beschlussauszug aus der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz vom 13.07.2023

**Top 6.3 Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde**

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0



Gemeinde Zierow

Die Bürgermeisterin

III.5

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: Antje Hettenhaußen
Sachbearbeiterin Bauwesen

Telefon: 038825 393 407
E-Mail: a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208
Az:

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710 oder -19
Internet: <https://www.kluetzer-winkel.de/>

20.09.2023

**Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des
ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf**

hier: Eilentscheidung der Bürgermeisterin

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenkirchen bittet um Stellungnahme der Gemeinde Zierow zu o.g. Satzung für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf.

Die Belange der Gemeinde Zierow werden nicht berührt.

Daher äußert die Gemeinde Zierow zu o.g. Satzung weder Anregungen noch Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dagmar Dobbertin
Bürgermeisterin der Gemeinde Zierow



Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09:00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Von: Kanzlei Simoneit & Skodda <rechtsanwaelte@simoneit-skodda.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 11:08
An: Burda, A.
Betreff: Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen; UZ:
23/00091[*A0123/00091*]
Anlagen: Vollmachten.PDF

SIMONEIT & SKODDA Rechtsanwälte

RAe Simoneit & Skodda • Dankwartstraße 22 • 23966 Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die beigegebene Vollmacht zeigen wir an, dass wir die

auch im Rahmen der
Offentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vertreten.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des in der Gemarkung Hohen
Wieschendorf, Flur 2, belegenen Grundbesitzes mit den
Flurstücksnummern 16/3,19/1 sowie 20/6.

1.

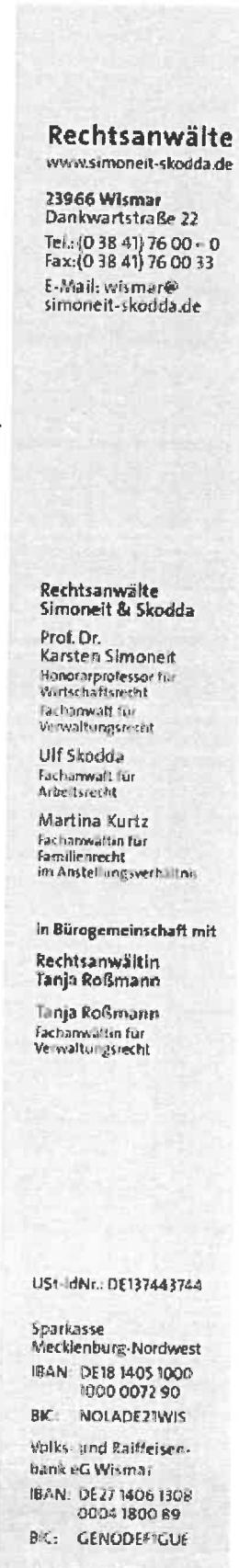
Die Planzeichnung des Entwurfs weist die vorgenannten Flurstücke als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Nach den textlichen Festsetzungen ist die Fläche als Wiesenfläche mit Wildobst- und Obstholzgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für Anpflanzungen sind Gehölze gemäß der Pflanzenliste zu verwenden.

Die Planung beruht auf der Annahme, dass die auf dem Flurstück 20/6 vorhandenen Stellplätze für Pkw zukünftig nicht mehr benötigt werden.

Zudem wird nach der Begründung zum Bebauungsplan davon ausgegangen, dass ein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde im Wege der Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes bis zum Satzungsbeschluss erfolge.

2.

Unsere Mandanten widersprechen der geplanten Festsetzung.



Zunächst ist festzustellen, dass aus Sicht unserer Mandanten die vorhandenen Stellplätze auch in Zukunft benötigt werden. Dies zeigen schon die zahlreichen mit Anfragen für Stellplätze für Objekte auf dem Vorhabengrundstück ebenso wie aus der Nachbarschaft.

Der Bestandsschutz unserer Mandanten an der ausgeübten Nutzung wird nicht hinreichend berücksichtigt. Eine Entsiegelung der Flächen wird durch unsere Mandanten nicht erfolgen. Es steht also fest, dass der Bebauungsplan insoweit nicht umsetzbar sein wird.

Die Belastung durch die geplante Festsetzung ist unverhältnismäßig. Unsere Mandanten haben keinerlei wirtschaftliche Vorteile im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Ihnen werden aber mit dem Bebauungsplan erhebliche Belastungen auferlegt, die letztlich zu einer vollständigen Entwertung des Grundstücks führen. Hinzu kommen noch die ausgesprochenen pflanzt- und Erhaltungsgebote.

Der Eingriff in die ausgeübte Nutzung durch die vorgesehene Planung würde zu einem erheblichen Planungsschaden führen, der nach den gesetzlichen Vorschriften von der Gemeinde zu entschädigen wäre. Dies ist bei der Betrachtung der Folgekosten der Bauleitplanung nicht berücksichtigt worden.

Ein Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde im Wege des Vorkaufsrechtes wird nicht erfolgen. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist rechtswidrig, da ein gesetzlicher Ausführungsgrund nicht vorliegt. Sowohl unsere Mandanten als auch die Verkäuferin des Grundstücks haben deshalb Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes eingelegt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die zur Beteiligung ausgelegte Planung erhebliche rechtlich beachtliche Mängel ausweist.

Mit freundlichen Grüßen
Professor Dr. Karsten Simoneit
Rechtsanwalt

Mit freundlichen Grüßen
Prof. Dr. Karsten Simoneit
Rechtsanwalt

Hinweise zum Datenschutz

Für uns haben ein verantwortungsbewusster Umgang mit personenbezogenen Daten und die Datensicherheit hohe Priorität. Personenbezogene Daten werden daher nur im notwendigen und gesetzlich gebotenen Umfang verarbeitet. Wenn Sie per E-Mail Kontakt mit uns aufnehmen, werden die personenbezogenen Daten verarbeitet, welche Sie uns mitteilen. Nach der Datenschutzgrundverordnung stehen Ihnen ein Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung sowie Einschränkung der Verarbeitung und das Recht auf Datenübertragbarkeit zu. Darüber hinaus haben Sie das Recht, erteilte Einwilligungen für die Zukunft zu widerrufen.

Die ausführlichen Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung unserer Homepage. Diese finden Sie unter <https://www.simoneit-skodda.de/de/kanzlei/datenschutzerklaerung>

*** Diese Mail ist allein für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sie kann rechtlich vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender per Mail und löschen Sie diese Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen. Vielen Dank. ***

VOLLMACHT

Prof. Dr. Karsten Simoneit · Ulf Skodda · Tanja Roßmann · Martina Kurtz

Rechtsanwälte
www.simoneit-skodda.de

23966 Wismar
Dankwartstraße 22
Tel.: (0 38 41) 76 00 – 0
Fax: (0 38 41) 76 00 33
E-Mail: wismar@simoneit-skodda.de

wird hiermit

in Sachen **Bauleitplanung B-Plan Nr. 34, Gemeinde Hohenkirchen**

wegen

die Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozeßordnung zulässigen Anträgen;
3. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über die Scheidungsfolgen, sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten und sonstigen Versorgungsauskünften;
4. zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen und zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen;
5. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art.

Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen.

Ebenfalls ist der Bevollmächtigte befugt, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Der Auftrag zur Beantragung von PKH/VKH in o. g. Angelegenheit umfasst lediglich das Antragsverfahren, nicht aber ein eventuelles PKH-/VKH-Überprüfungsverfahren nach Abschluss der Hauptsache. Der Auftrag für das PKH-/VKH-Bewilligungsverfahren endet spätestens mit Abschluss des Hauptsacheverfahrens, für das eine PKH-/VKH-Bewilligung erfolgen soll. Der Anwalt weist den Auftraggeber ausdrücklich darauf hin, dass dieser nach einer Bewilligung von PKH/VKH persönlich verpflichtet ist, dem Gericht unaufgefordert wesentliche Verbesserungen seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse oder Änderungen seiner Anschrift unverzüglich mitzuteilen und diese Mitteilungspflicht erst vier Jahre nach einer rechtskräftigen Entscheidung oder sonstigen Beendigung des Hauptsacheverfahrens endet.

Wismar, den 16. März 2023

Unterschrift

Rechtsanwälte
Simoneit & Skodda

Prof. Dr.
Karsten Simoneit
Honorarprofessor für
Wirtschaftsrecht
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
Ulf Skodda
Fachanwalt für
Arbeitsrecht

Martina Kurtz
Fachanwältin für
Familienrecht
im Anstellungsverhältnis

In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwältin
Tanja Roßmann

Tanja Roßmann
Fachanwältin für
Verwaltungsrecht

USt-IdNr.: DE137443744

Sparkasse
Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE18 1405 1000
1000 0072 90

BIC: NOLADE21WIS

Volks- und Raiffeisen-
bank eG Wismar
IBAN: DE27 1406 1308
0004 1800 89

BIC: GENODEF1GUE

ANDERKONTO:

Sparkasse
Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000
1100 0220 03

BIC: NOLADE21WIS

> SIMONEIT
&
SKODDA <
Rechtsanwälte

VOLLMACHT

Prof. Dr. Karsten Simoneit · Ulf Skodda · Tanja Roßmann · Martina Kurtz

wird hiermit

in Sachen **Stellplätze Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 2,
Flurstücke 20/6, 19/1, 16/3**

wegen

die Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozeßordnung zulässigen Anträgen;
3. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über die Scheidungsfolgen, sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten und sonstigen Versorgungsauskünften;
4. zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen und zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen;
5. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art.

Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen.

Ebenfalls ist der Bevollmächtigte befugt, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Der Auftrag zur Beantragung von PKH/VKH in o. g. Angelegenheit umfasst lediglich das Antragsverfahren, nicht aber ein eventuelles PKH-/VKH-Überprüfungsverfahren nach Abschluss der Hauptsache. Der Auftrag für das PKH-/VKH-Bewilligungsverfahren endet spätestens mit Abschluss des Hauptsacheverfahrens, für das eine PKH-/VKH-Bewilligung erfolgen soll. Der Anwalt weist den Auftraggeber ausdrücklich darauf hin, dass dieser nach einer Bewilligung von PKH/VKH persönlich verpflichtet ist, dem Gericht unaufgefordert wesentliche Verbesserungen seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse oder Änderungen seiner Anschrift unverzüglich mitzuteilen und diese Mitteilungspflicht erst vier Jahre nach einer rechtskräftigen Entscheidung oder sonstigen Beendigung des Hauptsacheverfahrens endet.

Wismar, den 16. März 2023

Unterschrift

Rechtsanwälte
www.simoneit-skodda.de

23966 Wismar
Dankwartstraße 22
Tel.: (0 38 41) 76 00 – 0
Fax: (0 38 41) 76 00 33
E-Mail: wismar@simoneit-skodda.de

Rechtsanwälte
Simoneit & Skodda

Prof. Dr.
Karsten Simoneit
Honorarprofessor für
Wirtschaftsrecht
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
Ulf Skodda
Fachanwalt für
Arbeitsrecht

Martina Kurtz
Fachanwältin für
Familienrecht
im Anstellungsvorverhältnis

In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwältin
Tanja Roßmann

Tanja Roßmann
Fachanwältin für
Verwaltungsrecht

USt-IdNr.: DE137443744

Sparkasse
Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE18 1405 1000
1000 0072 90
BIC: NOLADEZTWIS

Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar
IBAN: DE27 1406 1308
0004 1800 89
BIC: GENODEF1GE

ANDERKONTO:
Sparkasse
Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000
1100 0220 03
BIC: NOLADEZTWIS

SIMONEIT
SKODDA
Rechtsanwälte

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 des 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.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorger und zugunsten des Abfallwirtschaftsbetriebes für die Sicherung der geordneten Abfallentsorgung festgesetzt.

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 – 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.

1.2 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.

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 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Die auf der Fläche bereits vorhandenen und zum Bestand festgesetzten Einzelbäume sind ebenso dauerhaft zu erhalten.

Die südlich und südwestlich innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhandenen Bepflanzungen, die gesondert als Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung vom Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten.

**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 beigeifarbenen Farbtöne.
- verputzt: Farbtöne im roten Farbspektrum sowie im hellen Farbspektrum der grauen, braunen, gelben und beigeifarbenen 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 Werkstage 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 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 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. Die Sichtbarkeit sowie Erkennbarkeit der Richtfeuerlinie in Hohen Wieschendorf darf nicht beeinträchtigt werden. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA Ostsee) 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.

Nachtaktive Insekten, Fledermäuse

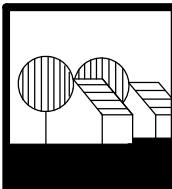
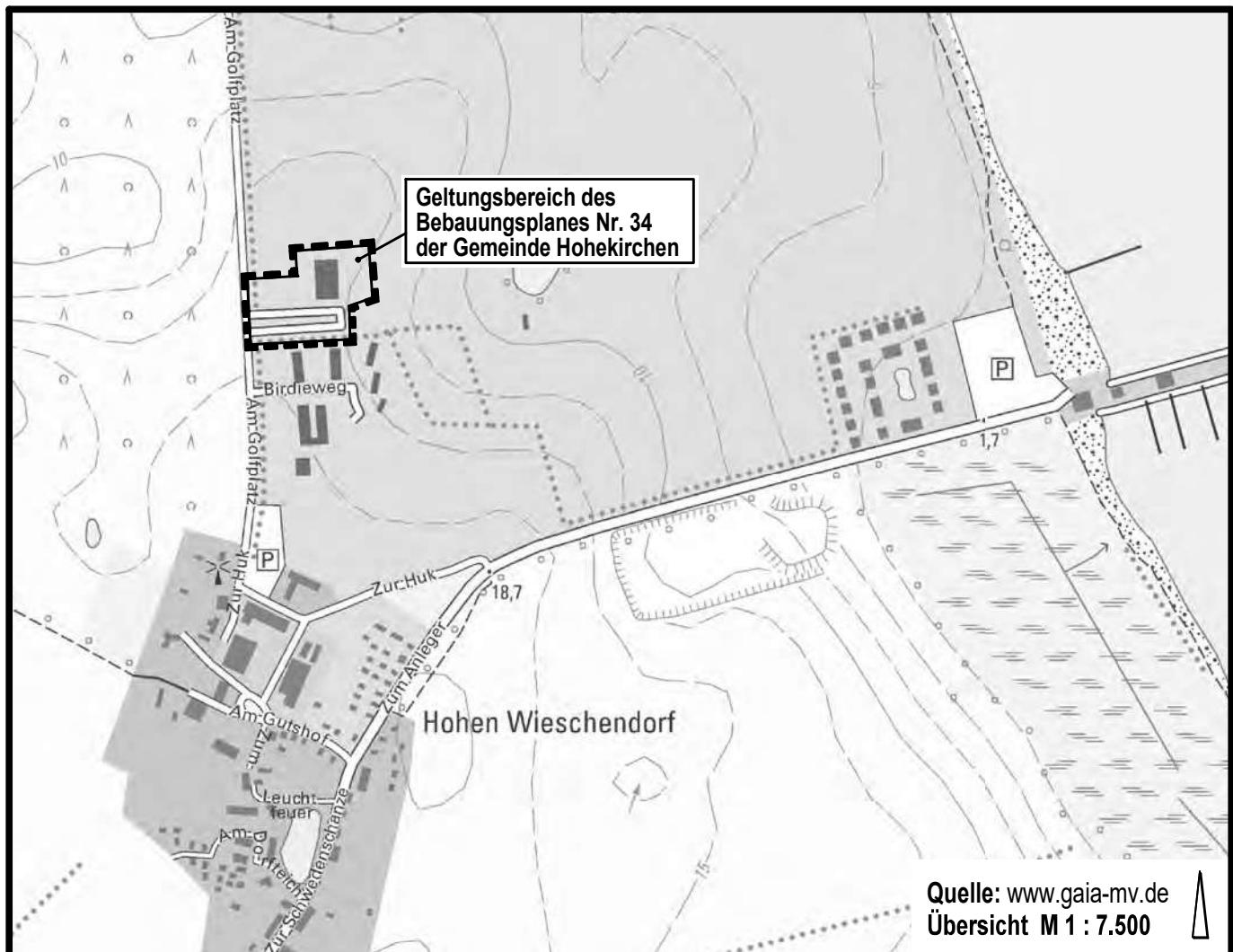
Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven flugfähigen Insektenarten und Fledermäusen so zu gestalten, dass diese nicht durch das Licht angelockt werden.

9. FOLGEKOSTEN

- 9.1 Die Sicherung und Pflege und der Unterhalt der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird bis zum Satzungsbeschluss die Realisierbarkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahme zum vollständigen Rückbau der Stellplatzfläche und der Unterbauflächen (Schotter-Kies-Sand-Gemisch) geregelt und die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen abgesichert.
- 9.2 Die Anforderungen an die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgen bis zum Satzungsbeschluss für die festgesetzte Fläche für die Zisterne.
- 9.3 Die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen bis zum Satzungsbeschluss unter Beachtung der bisher vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 9.4 Die Sicherung der Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Entsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

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 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 07. Juni 2023

ENTWURF

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	Städtebaulicher Teil	6
1.	Planungsgegenstand	6
1.1	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34	6
1.2	Erforderlichkeit der Planung	6
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
1.4	Plangrundlage	6
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6	Rechtsgrundlagen	7
2.	Wahl des Planverfahrens	8
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Geltendes Recht	8
3.4	Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
4.3	Erschließung	12
4.3.1	Verkehrsinfrastruktur	12
4.3.2	Ver- und Entsorgung	12
4.4	Naturräumlicher Bestand	13
4.5	Sonstiges	13
4.6	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	13
5.	Planungsziele und Planungsalternativen	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Planungsalternativen	14
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	14
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
6.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	15
6.4	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	16

6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	17
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.8	Flächen für die Ver- und Entsorgung und den Löschwasserbedarf	19
7.	Örtliche Bauvorschriften	20
8.	Immissions- und Klimaschutz	20
8.1	Klimaschutz	21
8.2	Immissionsschutz – Lärm	21
8.3	Immissionsschutz – Gerüche	21
9.	Verkehrliche Erschließung	21
10.	Ver- und Entsorgung	22
10.1	Wasserversorgung	22
10.2	Schmutzwasserbeseitigung	22
10.3	Oberflächenwasserbeseitigung	22
10.4	Gewässerschutz	24
10.5	Brandschutz/ Löschwasser	24
10.6	Elektroenergieversorgung	25
10.7	Gasversorgung	25
10.8	Telekommunikation	25
10.9	Abfallentsorgung	26
11.	Flächenbilanz	26
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
12.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	26
12.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	26
12.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	26
12.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	27
12.5	Verkehrliche Auswirkungen	27
12.6	Auswirkungen auf die Umwelt	27
12.7	Kosten	28
12.8	Bodenordnung	28
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	29
13.1	Nachrichtliche Übernahmen	29
13.1.1	Denkmalschutz	29
13.1.2	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern	29
13.2	Hinweise	29
13.2.1	Bodenschutz	29
13.2.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	29
13.2.3	Munitionsfunde	30
13.2.4	Gewässerschutz	30
13.2.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	31

13.2.6 Schifffahrt	31
13.2.7 Gehölzschutzmaßnahmen	31
13.2.8 Artenschutzrechtliche Belange	31
13.2.9 Folgekosten	32

Teil 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	33
1.	Anlass und Aufgabenstellung	33
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	34
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	34
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	35
4.1	Fachgesetze	35
4.2	Fachpläne	36
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	37
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	37
6.2	Bewertungsmethodik	38
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	39
6.3.1	Schutzwert Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	39
6.3.2	Schutzwert Fläche	42
6.3.3	Schutzwert Boden	42
6.3.4	Schutzwert Wasser	42
6.3.5	Schutzwert Klima und Schutzwert Luft	42
6.3.6	Schutzwert Landschaft/ Landschaftsbild	43
6.3.7	Schutzwert Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	43
6.3.8	Schutzwert Kulturgüter und sonstige Sachgüter	44
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	44
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzwert Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	44
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzwert Fläche	45
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzwert Boden	46
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzwert Wasser	46
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzwert Klima und Schutzwert Luft	47
6.5.6	Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiete	47
6.5.7	Auswirkungen auf das Schutzwert Landschaft/ Landschaftsbild	48
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzwert Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	48
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzwert Kulturgüter und sonstige Sachgüter	48
6.5.10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	49

6.5.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	49
6.5.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	49
6.5.13 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	49
6.5.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	49
6.5.15 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	50
6.5.16 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	50
6.5.17 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	50
6.5.18 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	50
7. Aussagen zum Artenschutz	50
8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	51
8.1 Standortbeschreibung	51
8.2 Bilanzierung der Eingriffe bzw. Aufwertung	52
8.3 Zusammenfassung	54
9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	54
10.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	54
10.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	55
10.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen	55
11. Zusätzliche Angaben	55
11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	55
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	56
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	57
TEIL 3 Ausfertigung	59
1. Beschluss über die Begründung	59
2. Arbeitsvermerke	59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

SEITE

Abb. 1: Lage des Plangebietes und des GGB "Wismarbucht"	9
Abb. 2: Lage des Plangebietes und des VSG "Wismarbucht und Salzhaff"	10
Abb. 3: Lage des Plangebietes und der gesetzlich geschützten Biotope	11
Abb. 4: Plangebiet mit vorhandener Bebauung und Stellplatz-/ Minigolfanlage sowie südlich angrenzende Bebauung (Quelle: Vorhabenträger/ Dezember 2021)	12
Abb. 5: Darstellung Geltungsbereich (rot) auf dem Luftbild	34

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34

An die Gemeinde Hohenkirchen wurde der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für die Fläche im Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf gerichtet. Die Umnutzung der Hotelanlage zu Ferienapartments wurde seitens des Landkreises bereits mit dem Bescheid vom 09. Dezember 2021 genehmigt. Für die Errichtung einer Sauna mit Ruherraum auf der Freifläche wurde die Genehmigung jedoch aus planungsrechtlicher Sicht versagt. Es besteht nun die Absicht die notwendige planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Diesem Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung am 06. April 2022 zugestimmt. Die Verbesserung der Ausstattung der Ferienwohnanlage trägt zur Nutzung der Ferienapartments über die Hauptsaison hinaus bei.

Die Aufstellung der Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes. Die Regelung der Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das Ziel. Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Festsetzungen wäre auch ein entsprechender Neubau entsprechend Festsetzungen des Bauleitplanes möglich.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB vorzunehmen. Die Errichtung der Saunaanlage auf Freiflächen ist nicht zulässig. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 erforderlich.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 in Hohen Wieschendorf 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".

1.4 Plangrundlage

Für den Vorentwurf dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, 23970 Wismar, vom 11. Oktober 2022 als Plangrundlage unter Verwendung folgender Bezugssysteme:

- Lagebezug: ETRS 89,
 - Höhenbezug: DHHN2016.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung,
- 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 - beigefügt.

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),
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,432),
- AwSV Verordnung über Anlagen zum Umfang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).

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 Tourismusschwerpunktträumen und Tourismusentwicklungsräumen. Die Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunkttraum „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 Tourismusschwerpunktträume stellt. Mit dem Vorhaben kann das touristische Angebot qualitativ verbessert werden; die Aufenthaltsqualität wird erhöht 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 Wieschendorf werden die Ferienwohnungen mit der entsprechenden touristischen Infrastruktur zur Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor beitragen.

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 folgende Darstellungen im Bereich des Vorhabens getroffen:

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

Es kann somit davon ausgegangen werden, 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).

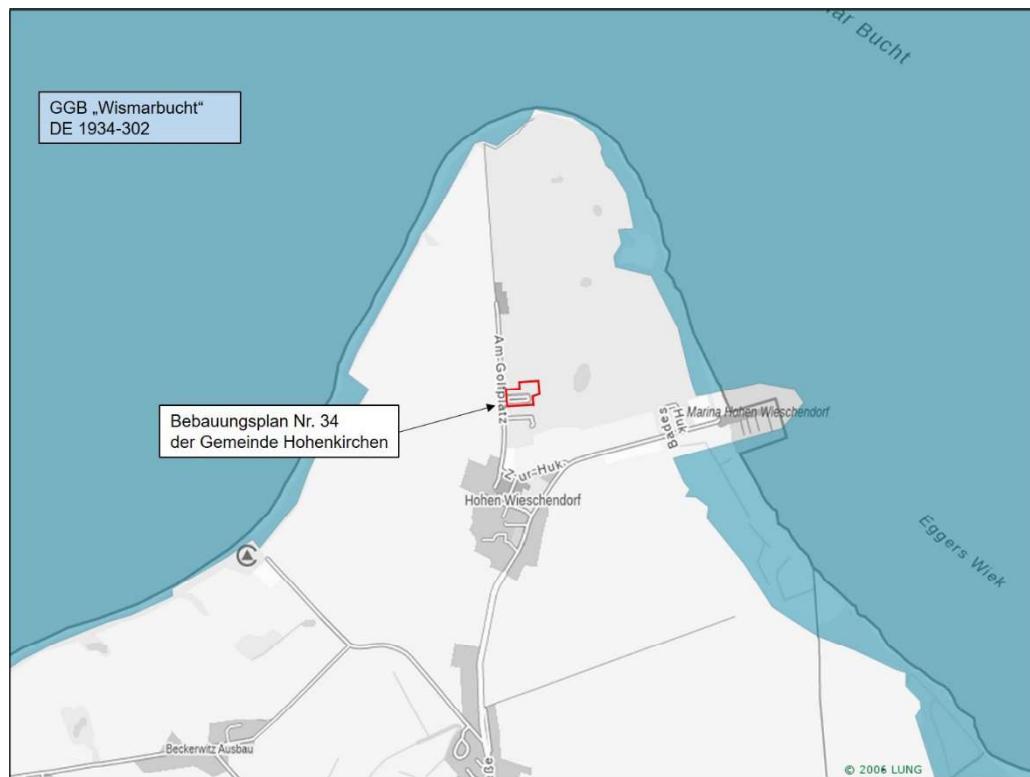


Abb. 1: Lage des Plangebietes und des GGB "Wismarbucht"

(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab)

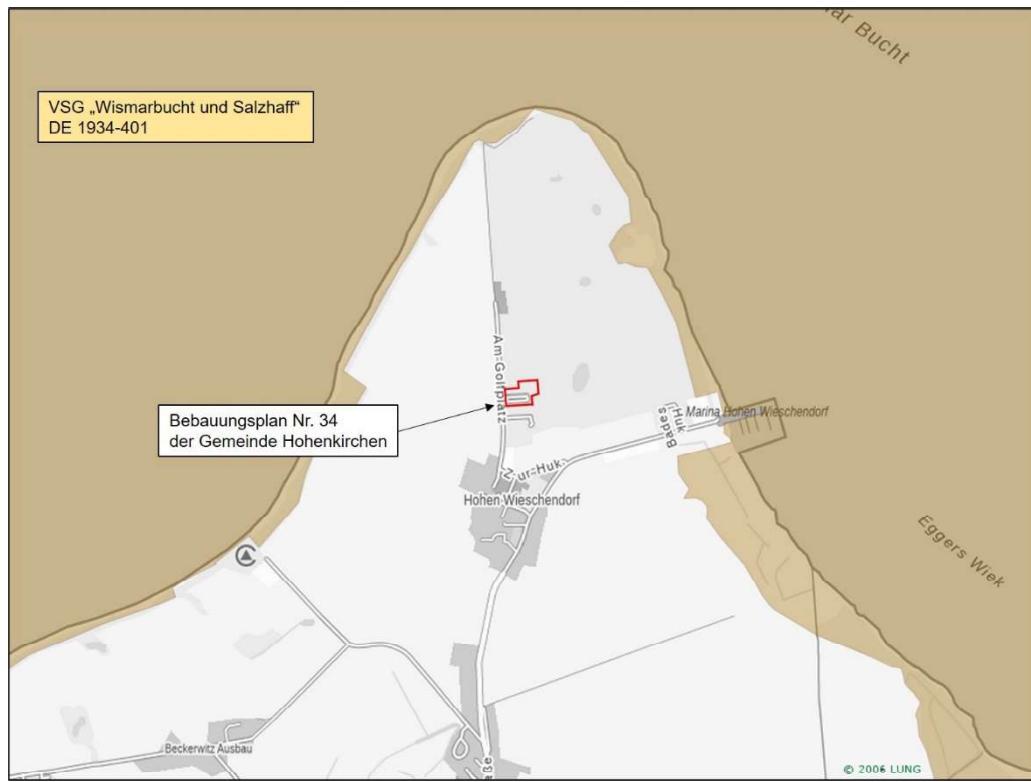


Abb. 2: Lage des Plangebietes und des VSG "Wismarbucht und Salzhaff"
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab)

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.

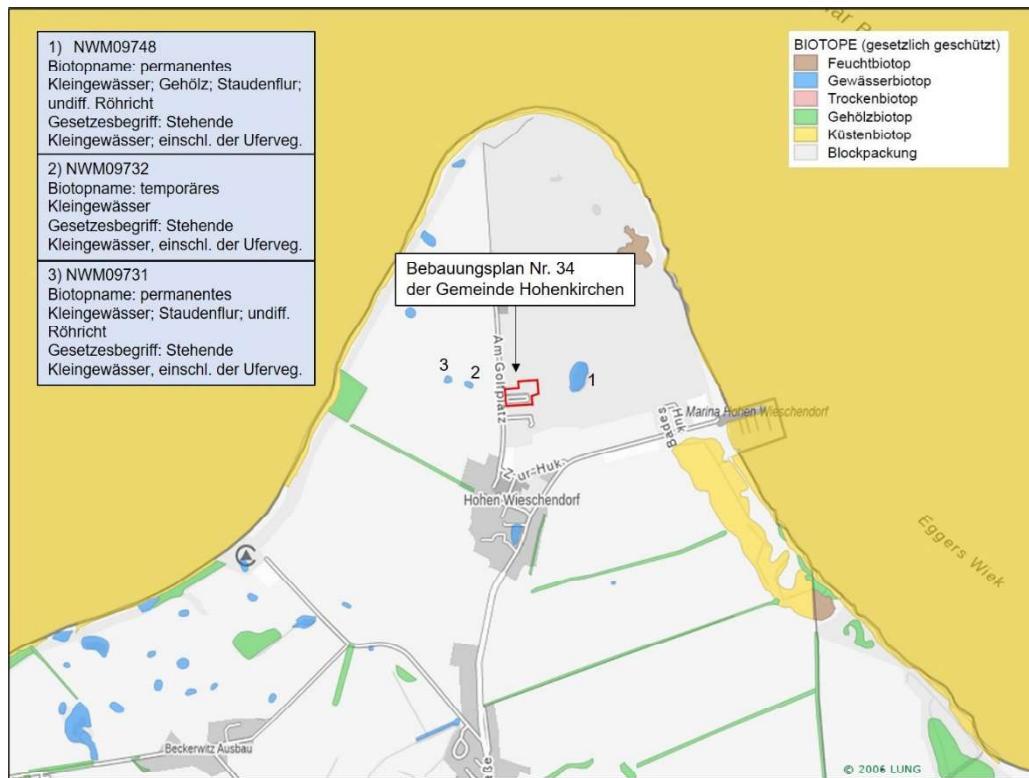


Abb. 3: Lage des Plangebietes und der gesetzlich geschützten Biotope
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab)

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.

Des Weiteren 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 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.

Es erfolgt 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/ Spazierengehen, Radfahren, Wassersport, etc..

Natur- und Artenschutz

Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope 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, Biotope/- Artenschutz, etc.) erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren. Die Flächen des Plangebietes werden bereits sämtlich anthropogen genutzt.

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 für die Anlage / Herrichtung 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 derzeit 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 Ferienapartments 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 ausgeschlossen und planungsrechtlich gesichert werden, dass außerhalb des Baubereiches 1 noch weitere Ferienwohnungen entstehen können. Ferienwohnungen sind nur innerhalb des bestehenden Hauptgebäudes zulässig. Weitere Ferienwohnungen sind nicht vorgesehen.

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 Saunaanlage 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.

Die Höhen der Gebäude werden unter Bezug auf das verwendete Höhensystem DHHN2016 verwendet. Die maximalen Trauf-/ Firsthöhen und maximalen Gebäudehöhen werden mit Bezug über NHN festgelegt. Damit ist die Höhe hinreichend geregelt. Der untere Bezugspunkt ergibt sich durch die Bezugnahme auf NHN.

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 Saunaanlage 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 Abgrabungen wurden zur Nutzung der Erdgeschossebene bereits realisiert. Mit den Abgrabungen wird der genehmigte Bestand berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber wurde diese Festsetzung aufgenommen.

Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der vorgenannten Baugenehmigung getroffen.

Im Teil B-Text ist zur Eindeutigkeit der Bezug auf die Abgrabung bis zu einer Höhenlage von 16,13 m über NHN getroffen worden. Somit ist die Festsetzung

eindeutig und bestimmt. Eine zusätzliche Kennzeichnung des Punktes im Plan ist aus Sicht der Gemeinde entbehrlich.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 festgesetzt, um die Belange der Abfallentsorgung gemäß Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes zu sichern. Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist das Wenden möglich und die Entsorgung am Entsorgungstag kann sichergestellt werden. Darüber hinaus werden die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Unter Beachtung der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist eine Wendeanlage möglich.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung, eine Streuobstwiese auf den ehemals als Stellplatzanlage bzw. Minigolfanlage genutzten Flächen anzulegen, wurde im Rahmen des Vorentwurfs die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese getroffen. Es handelte sich um die Festsetzung einer privaten 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.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens stellte sich heraus, dass sich für die Fläche die Zielsetzungen, die dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zugrunde lagen (von dem Antragsteller und der Gemeinde Hohenkirchen) aufgrund vorgetragener privater Belange eines Dritten ändern sollen, weil eine Änderung von Eigentumsverhältnissen ansteht. Für die Gemeinde war die Abstimmung zu den Planungsinhalten Anlass für die Aufnahme des Planverfahrens. Die Gemeinde ist an der Umsetzung der Zielsetzungen interessiert, zumal der Stellplatzbedarf für die Feriennutzung auch ohne Inanspruchnahme der festgesetzten Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend abgesichert ist. Bedarf für weitere Stellplätze besteht nicht. An der Zielsetzung zur Entwicklung der Streuobstwiese wird festgehalten. Anstelle der bisherigen Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese wird diese Teilfläche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zielsetzung der Streuobstwiese festgesetzt.

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. Anstelle der Darstellungen im Vorentwurf für den südlichen Bereich wird ein Teil der Fläche zur Maßnahmefläche zugeordnet.

- 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 im Rahmen der Planungsphase für den Vorentwurf die Zweckbestimmung "Abstandsgrün" gewählt. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Für die dauerhafte Sicherung der Maßnahme wird diese Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es handelt sich um eine Komplexmaßnahme, die im Kernstück die Herstellung einer Streuobstwiese beinhaltet.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Planverfahren hat die Gemeinde entschieden, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen um die Realisierung der Entsiegelung der Stellplatzfläche mangels Bedarf für die konkret vorhandene Nutzung und zugunsten der Nachhaltigkeit zu sichern. Damit kann aus Sicht der Gemeinde die Umsetzung der Streuobstwiese entsprechend abgesichert werden. Als Voraussetzung für die Herrichtung der Streuobstwiese ist die Entsiegelung der bisherigen Parkplatzflächen erforderlich.

Es wurden für die vorhanden Gehölze Festsetzungen zur Erhaltung entweder innerhalb von Grünflächen oder innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen und der Inanspruchnahme anthropogen genutzter Flächen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es wird ein Kompensationsüberschuss verbleiben, der auf andere Maßnahmen angerechnet werden kann.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und zur Wahrung ihrer Ziele den südlichen Teil des Plangebietes anstelle von privaten Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Schutzpflanzung, Abstandsgrün, Obstwiese) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind die gemäß Pflanzliste zu verwendenden Gehölze zu verwenden. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Auf der Fläche bereits vorhandene und zum Bestand festgesetzte Einzelbäume sind ebenso dauerhaft zu erhalten. In die Fläche werden die südlich und westlich bereits vorhandenen Gehölzbestände mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen berücksichtigt.

Anlass für die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Zielsetzung der Gemeinde Hohenkirchen zur dauerhaften Sicherung der zur Einleitung des Verfahrens abgestimmten Maßnahme zur Aufwertung und Entsiegelung. Die Stellplätze für die Ferienwohnungen sind gemäß Baugenehmigung in ausreichendem Umfang vorhanden. Die ursprünglich für das Hotel und den Golfplatz hergestellten Stellplätze werden nicht mehr in vollständigem Umfang benötigt. Auch anderweitig besteht in der Gemeinde kein Stellplatzbedarf an diesem Standort. Deshalb ist es das Ziel, die Stellplatzfläche zurückzubauen, da Stellplätze für die Ferieennutzung in ausreichendem Umfang vorhanden sind (Baugenehmigung); die Rücknahme der befestigten Fläche hat bereits begonnen. Es ist nicht das Ziel der Gemeinde, diese Stellplätze für eine andere Art der Nutzung zu verfestigen oder für einen anderen Bedarf zu nutzen. Es ist ausdrücklich das Ziel, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu nutzen, um Ausgleich für die im Zusammenhang mit dem Projekt entstehenden Eingriff und für andere Eingriffe zu schaffen. Zur Umsetzung der Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde auch das Vorkaufrecht wahrzunehmen. Andere bauliche Nutzungen sind in diesem Bereich, der ohne Bauleitplanung nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre nicht vorgesehen und sollen auch nicht planerisch vorbereitet werden. Die Herstellung der Streuobstwiese wird gesamtkonzeptionell durch die Gemeinde zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Ferienwohnungen als Zielsetzung gesehen. Eine über die Ferienwohnungen hinausgehende Frequenz für andere Nutzungen ist nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden bis zum Satzungsbeschluss die Anforderungen an Pflege und Unterhalt der grünordnerischen Maßnahme gesichert.

6.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung und den Löschwasserbedarf

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser ergibt sich aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg und aufgrund der zuständigen freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Hohenkirchen das Erfordernis, Flächen für Löschwasserbereitstellung und für ein Aufstellfahrzeug für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Deshalb werden entsprechende Flächen festgesetzt. Mit diesen Flächen wird Vorsorge dafür getroffen, dass unterhalb der teilweise entsiegelten Flächen und unterhalb der Grünflächen des Grundstücks Voraussetzungen für entsprechende Nachrüstungen erfolgen. Im Zuge des Antrags- und Baugenehmigungsverfahrens wurde hier keine weitergehende Überprüfung vorgenommen und keine ausreichende Absicherung des Löschwasserbedarfs gesichert. Die Planfestsetzungen dienen vorsorglich der Sicherung der Flächen für die Herstellung einer Löschwasserzisterne und einer Aufstellfläche. In Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird die Eignung des bisher im Bauantragsverfahrens betrachteten Systems zur Ableitung des Regenwassers und zur Sicherung des Löschwasserbedarfs durch die Gemeinde, die die Leistungsfähigkeit nicht feststellen konnte, nochmals überprüft. Die Festsetzung der Flächen ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um eine dauerhafte Sicherung innerhalb des Vorhabenbereiches für die Zukunft zu gewährleisten.

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 Saunaanlage 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.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat bestimmt, dass der First immer in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen ist. Dies bedarf keiner weiteren Festsetzung im Plan. Eine Regelung und Überprüfung erfolgt im Baugenehmigungs- bzw. Bauantragsverfahren.

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 Ortsbildungestaltung. 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.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen durch die Nutzung der Ferienwohnungen ist davon auszugehen, dass diese bereits genehmigt sind und deren Nutzung genehmigt ist; insofern ist eine zusätzliche Überprüfung entbehrlich.

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 Ferienapartmentanlage 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. Auswirkungen durch das Plangebiet sind nicht zu beurteilen, da die planungsrechtlich zu regelnden Ferienwohnungen bereits im Bestand vorhanden bzw. genehmigt sind.

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.

Bis zum Satzungsbeschluss sind sämtliche Punkte der Ver- und Entsorgung ggf. durch Vertragsergänzungen abschließend zu regeln. Es wird von einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung ausgegangen, die abschließende Regelung erfolgt im Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.

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

Für die Ableitung des Niederschlagswassers besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis Reg.-Nr. 66.11-10/10-74032-018-16. Mit der Erweiterung der

versiegelten Flächen (100 qm) war aus Sicht der unteren Wasserbehörde die hydraulische Leistung der Anlage zu prüfen. Unter Berücksichtigung der Rücknahme von Stellplätzen auf der Fläche zugunsten von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von etwa 1.500 qm wird davon ausgegangen, dass keine weitergehenden Maßnahmen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers oder Nachweise im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung erforderlich sind, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das vorhandene System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, das im Baugenehmigungsverfahren betrachtet wurde, gesichert ist. Die dauerhafte Leistungsfähigkeit des im Bauantragsverfahrens dargestellten Systems zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und dessen dauerhafte Sicherung ist im Rahmen des Planverfahrens darzustellen und nachzuweisen; andernfalls ist bei Bedarf eine entsprechende alternative dauerhafte Lösung herauszuarbeiten und zum Gegenstand der Satzung zu machen. Durch die Rücknahme von Stellplatzflächen gemäß Zielsetzung zur nachhaltigen Entwicklung und Entwicklung einer Streuobstwiese sollte der ausreichende Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden. Weitere Maßnahmen zur Dämpfung des Abflusses vom Saunagebäude durch Grünbedachung und/ oder Speicherung zur Brauchwassernutzung werden empfohlen.

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 ortsnah 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 Gemeingebräuchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand nimmt im Bereich der Golfanlage inklusive des ehemaligen Hotels ein vorhandener Teich außerhalb des Plangebietes das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser auf; von dort aus erfolgt eine schadlose gedrosselte Ableitung.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt die wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Nordwestmecklenburg unter Bezug auf Aktenzeichen 66.11-10-74032-018-16 vor. Danach wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und des Parkplatzes des ehemaligen Golfhotels Hohen Wieschendorf über eine Sedimentationsanlage in ein Gewässer auf dem Golfplatz eingeleitet. Mittlerweile werden auf dem Grundstück Ferienwohnungen genutzt. Das System besteht aus einer Zisterne (nach Angabe des Vorhabenträgers von 20.000 Litern) mit einem Überlauf in den Teich am Golfplatz. Die Zisterne verfügt über eine Pumpe, die bei Bedarf Wasser aus dem Teich in die Zisterne pumpen kann. Die Bedienung erfolgt von der Ferienwohnungsanlage. Die Leistungsfähigkeit des Systems ist entsprechend im Planverfahren nachzuweisen. Für die Sauna wird der Nachweis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch entsprechende gutachterliche Bewertung erbracht; sofern das im Bauantragsverfahren betrachtete System dauerhaft gesichert ist, ist mit Rücknahme der Stellplatzflächen davon

auszugehen, dass zusätzliche Maßnahmen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers im Zusammenhang mit der Errichtung der Sauna und der Fahrradboxen nicht erforderlich werden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wird die Größe der Zisterne und der damit im Zusammenhang bestehende Anteil für das Löschwasser und die dauerhafte Sicherung überprüft.

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

10.4 Gewässerschutz

Anforderungen an den Gewässerschutz sind zu beachten. Es handelt sich hier um die Aufrechterhaltung von Drainageleitungen deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten ist. Die Anforderungen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf der Grundlage des § 62 WHG i.V.m. AwSV hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht erfolgt. Prüfpflichtige Anlagen sind bei der Wasserbehörde anzugepflichtig. Erdaufschlüsse für Flächenkollektoren, Erdwärmesonden sind bei der unteren Wasserbehörde nach § 49 Abs. 1 des WHG anzuzeigen. Dies betrifft ebenso erforderliche Grundwasserabsenkungen. Der natürliche Abfluss wildabfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

10.5 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.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und Instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

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.

In Bezug auf die Löschwasserbereitstellung wurden im Baugenehmigungsverfahren keine Ausführungen oder Festlegungen getroffen. Nach Angaben der Antragsteller reicht für die Löschwasserbereitstellung die bestehende Zisterne. Unter Berücksichtigung der Hinweise und Anforderungen aus dem Planverfahren ist bis zum Satzungsbeschluss die abschließende Regelung hierzu herbeizuführen. Es geht hierbei um die hinreichende Kapazität

zur Löschwasserbereitstellung, um die dauerhafte Sicherung der Lage der Zisterne und der entsprechenden Bedienung.

Entgegen dem Baugenehmigungsverfahren stellte sich im Zuge der Bauleitplanung heraus, dass die Löschwasserbereitstellung aus Sicht der Gemeinde nicht ausreichend und nicht dauerhaft gesichert ist. Deshalb wird innerhalb des Plangebietes Fläche für eine Löschwasserdose und für eine Aufstellfläche entsprechend berücksichtigt. Die Flächen werden entsprechend zur Herstellung der Anlagen für die Entnahme des Löschwassers vorgesehen. Bis zum Satzungsbeschluss sind die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung abschließend zu klären und zu regeln.

Die Festsetzung der Fläche schafft die Voraussetzungen, dass dauerhaft auf dem Grundstück die Herstellung von Anlagen der Sicherung des Löschwasserbedarfs gesichert werden kann. Belange Dritter können damit ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen an die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgen bis zum Satzungsbeschluss für die festgesetzte Fläche für die Zisterne.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde durch das Bürgeramt des Amtes Klützer Winkel mitgeteilt, dass für das ehemalige Golfhotel keine geeigneten Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. Die Löschwasserbereitstellung ist ohne weitergehende Maßnahmen nicht möglich. Es sind ausreichende Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Durch die freiwillige Feuerwehr wurde mitgeteilt, dass der vorhandene Unterflurhydrant im Schatten des ehemaligen Golfhotels liegt und nur eine Leistung von 24 m³/h aufweist. Eine Aufstellfläche für Löschfahrzeuge fehlt.

Deshalb werden die Möglichkeiten der Bauleitplanung genutzt, Flächen für den Standort einer Zisterne auf dem Grundstück der Ferienanlage vorzusehen und dauerhaft zu sichern. Durch die Festsetzung der Fläche wird ein unabhängiges System der Löschwassersicherung für das Objekt planungsrechtlich vorbereitet.

10.6 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.

10.7 Gasversorgung

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

10.8 Telekommunikation

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

Gemäß Stellungnahmeverfahren wird die Leitung der Telekom innerhalb des Baugebietes in südliche Richtung ergänzt. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist bei Maßnahmen entsprechend zu beachten.

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

10.9 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:

		Baugrenze:
Baufläche:	qm	qm
SO - Ferienhausgebiet	5.978,90	1.681,00
		100,00
Summe	5.978,90	1.781,00
<hr/>		
Grünfläche	qm	
Schutzgrün	246,50	
Parkanlage	1.777,00	
Summe:	2.023,50	
<hr/>		
Ver- und Entsorgung	269,00	
<hr/>		
Ausgleichsfläche	2.973,20	
<hr/>		
Gesamtsumme:	qm	
Summe Baufläche	5.978,90	
Summe V+E	269,00	
Summe Ausgleich	2.973,20	
Summe Grünfläche	2.023,50	
Gesamtfläche in qm:	11.244,60	
<hr/>		
Geltungsbereich auf Plan	11.244,60	
		rd. 1,12 ha

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 Ferienwohnungsnutzung 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. Im Wesentlichen erfolgen bestandsorientierte Festsetzungen.

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.

Hinsichtlich des Ausgleichs ergibt sich aus Sicht der Gemeinde kein weitergehender Bedarf, durch die Entsiegelung bisheriger Stellplatzflächen werden die in geringerem Umfang vorgesehenen Eingriffe auf bereits anthropogen genutzten Flächen mehr als kompensiert.

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 Freiflächenutzung 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.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Zielsetzungen zur Entwicklung des B-Plangebietes für den B-Plan Nr. 34 mit dem privaten Antragsteller zur Schaffung des Planungsrechts für die Sauna und im weiteren für die Herstellung der Fläche für Nebenanlagen für Fahrräder abgestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Nutzung der Ferienanlage wird der Bebauungsplan aufgestellt. Zu Beginn des Planverfahrens sind auch die Zielsetzungen für die Entwicklung der südlichen Flächen als private Grünflächen unter Berücksichtigung der konkreten Absichten mit einer Streuobstwiese im zentralen Teil unter Berücksichtigung der vorhandenen Bepflanzungen am südlichen und westlichen Rand bestimmt worden. Im Zuge des Planverfahrens stellte sich heraus, dass eine eigentumsrechtliche Änderung erfolgt. Zur Wahrung der Zielsetzungen für die gesamtheitliche Umsetzung des Konzeptes mit der Festsetzung der Streuobstwiese anstelle der Stellplätze strebt nun die Gemeinde das Vorkaufsrecht für den Erwerb der Flächen an, um die Umsetzung der Maßnahmen der Streuobstwiese und die Erhaltung der Grünflächen dauerhaft zu sichern. Es wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die auch entsprechend umzusetzen ist. Der Bedarf an weiteren Stellplätzen oder Aufstellplätzen besteht nicht. Eine Verlagerung der Nebenanlage für Fahrradstellplätze, die für die Ferienanlage errichtet wurde, ist nicht vorgesehen. Das Plankonzept ist im Vorfeld abgestimmt worden. Zur Wahrung der Umsetzung der Zielsetzungen nimmt die Gemeinde das Vorkaufsrecht wahr.

Die Anforderungen an Folgekosten für die Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Sicherung der Löschwasserversorgung, zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Absicherung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Hohenkirchen geregelt.

12.8 Bodenordnung

Bis zum Satzungsbeschluss werden die Anforderungen an die Pflege und den Unterhalt der Maßnahmen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geregelt.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Nachrichtliche Übernahmen

13.1.1 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

13.1.2 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.

13.2 Hinweise

13.2.1 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.

13.2.2 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.

13.2.3 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.

13.2.4 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.

13.2.5 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.

13.2.6 Schiffahrt

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. Die Sichtbarkeit sowie Erkennbarkeit der Richtfeuerlinie in Hohen Wieschendorf darf nicht beeinträchtigt werden. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA Ostsee) zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13.2.7 Gehölzschutzmaßnahmen

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

13.2.8 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt und Gehölbeseitigung

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.

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.

Nachtaktive Insekten, Fledermäuse

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

13.2.9 Folgekosten

Die Sicherung und Pflege und der Unterhalt der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird bis zum Satzungsbeschluss die Realisierbarkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahme zum vollständigen Rückbau der Stellplatzfläche und der Unterbauflächen (Schotter-Kies-Sand-Gemisch) geregelt und die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen abgesichert.

Die Anforderungen an die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgen bis zum Satzungsbeschluss für die festgesetzte Fläche für die Zisterne.

Die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen bis zum Satzungsbeschluss unter Beachtung der bisher vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Sicherung der Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Entsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

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.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohenkirchen sehr intensiv mit den Entwicklungen in Hohen Wieschendorf beschäftigt. Zusätzlich sind die Bauleitplanungen für den Bebauungsplan Nr. 27 und den Bebauungsplan Nr. 28 aufgestellt worden. Teilweise gilt Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 6 und der zugehörigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Da die Ferienwohnnutzungen für das im Plangebiet vorhandene Hauptgebäude bereits genehmigt sind, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen entstehen.

Die Gemeinde hat sich im städtebaulichen Teil der Begründung bereits mit den Belangen beschäftigt und auseinandergesetzt und ist zu dem Schluss gekommen, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) nicht erforderlich ist, weil die Auswirkungen bereits derzeit auf den Wanderwegen und am Strand zu berücksichtigen sind bzw. zu berücksichtigen waren.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für die Herstellung der Sauna und die Fahrradboxen sowie die entsprechenden Zuwegungen bewertet. Die Entsiegelungsmaßnahmen und die Neu anlage der Streuobstwiese übersteigen die Anforderungen an die erforderliche Kompensation im Zusammenhang mit diesem Vorhaben. Die Neuversiegelung auf anthropogen genutzten Flächen wird dadurch mehr als kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund des Kenntnisstandes und des vorliegenden Gutachtens vom 07.06.2023 nicht zu befürchten. Die Erstellung des Umweltberichtes im erforderlichen Regelverfahren ist notwendig und stellt dies im Detail dar. Die Gemeinde hat die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf abgestimmt.

Die Bewertung erfolgt nachfolgend.

1. Anlass und Aufgabenstellung

An die Gemeinde Hohenkirchen wurde der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für die Fläche im Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf gerichtet. Die Nutzung der Hotelanlage zu Ferienapartments wurde seitens des Landkreises bereits mit dem Bescheid vom 09. Dezember 2021 genehmigt. Für die Errichtung einer Sauna mit Ruheraum auf der Freifläche wurde die Genehmigung jedoch aus planungsrechtlicher Sicht versagt. Es besteht nun die Absicht die notwendige planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Diesem Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevorstand am 06. April 2022 zugestimmt. Die Verbesserung der Ausstattung der Ferienwohnanlage trägt zur Nutzung der Ferienapartments über die Hauptsaison hinaus bei.

Die Aufstellung der Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes. Die Regelung der Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das Ziel. Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Festsetzungen wäre auch ein entsprechender Neubau entsprechend Festsetzungen des Bauleitplanes möglich.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht darin, das Planungsrecht für die Sauna mit Ruheraum auf der Freifläche sowie die Fahrradabstellboxen und zugehörige Zuwegungen zu schaffen. Darüber hinaus ist es Absicht über das Vorhabengrundstück der Ferienwohnungen hinaus im südlichen Bereich die nicht mehr benötigte Stellplatzfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Ziele der Entwicklung einer Streuobstwiese zu entwickeln.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden



Abb. 5: Darstellung Geltungsbereich (rot) auf dem Luftbild
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt etwa 1,12 ha. Es handelt sich um bereits anthropogen vorbelastete Flächen, die überwiegend bebaut sind. Auf einer Freifläche, die bisher unbebaut ist, ist die Errichtung von baulichen Anlagen für die Sauna und für die Fahrradabstellboxen mit Zuwegung vorgesehen. Auf einem Teil der Fläche sollen entsprechend Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung als Streuobstwiese entwickelt werden. Die Eingriffe im Zusammenhang mit dem Vorhaben sollen durch Maßnahmen auf der Streuobstwiese ausgeglichen werden. Darüber hinaus entsteht ein

Überschuss an Kompensationsflächenäquivalenten bei Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der für andere Eingriffe angerechnet werden kann. Die Aufstellung einer Bauleitplanung ist erforderlich, weil es sich um ein Außenbereichsgrundstück handelt; es handelt sich jedoch um eine anthropogen vorbelastete Fläche, die für eine dauerhafte Nutzung gesichert werden soll und um Infrastruktur erweitert werden soll.

Die einzelnen Flächenbestandteile finden sich unter der Flächenbilanz im städtebaulichen Teil.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

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

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

4.2 Fachpläne

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 34 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 beachtlich. Die Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunkttraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“.

Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung" zu entnehmen.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenweise verlangt werden kann. Die Gemeinde Hohenkirchen legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden die fachlichen Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.

Die Untersuchung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d ist aus Sicht der Gemeinde entbehrlich, da es sich um die weitere Nutzung eines bereits anthropogen vorbelasteten Standortes handelt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu einer Aufwertung und positiven Auswirkung auf die Umweltbelange.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung¹ erstellt, der als gesondertes Dokument im Rahmen des Planverfahrens genutzt wird. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert.

Pflanzen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 wird durch seine anthropogene Nutzung, mittlerweile durch Feriennutzungen anstelle des ehemaligen Golfhotels und deren Auswirkungen geprägt. Er umfasst den bereits als Siedlungsfläche intensiv genutzten Bereich. Das Plangebiet wird im Süden zur angrenzenden Bebauung durch eine Heckenstruktur begrenzt. Diese Struktur sowie die Heckenstrukturen im Westen und östlich des Plangeltungsbereiches sind als Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) einzustufen. Der überwiegende Teil der Freiflächen ist als artenarmer Zierrasen (PER) einzustufen.

Es sind verschiedene Gehölzstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhanden. Auf dem Parkplatz befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte geschlossene Baumreihe aus Mehlbeeren und einem Ahorn. Im Bereich westlich des Golfhotels befinden sich verschiedene Einzelgehölze (drei Mehlbeeren, ein Nadelgehölz, ein Ginkgo, sechs Palmen sowie kleinere Strauchhecken).

Tiere und biologische Vielfalt

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung des Gebäudes (sogenanntes ehemaliges Golfhotel) mit Ferienwohnungen ist die Wahrscheinlichkeit wertgebender Arten im Plangebiet und der Umgebung sehr gering. Es kommen keine artenschutzrechtlich rechtlich relevanten Tierarten vor.

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich betrachteten planungsrelevanten Artengruppen.

Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvögel. Es wurde der worst-case angenommen. Diese Annahme basiert aber auf dem tatsächlichen Bestand und die Vorbelastungen. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 23. Juni 2023

Es erfolgte eine Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und einer zweimaligen Begehung des Untersuchungsgebietes.

Es wurden im Untersuchungsgebiet keine Nester von gebäudebewohnenden Brutvogelarten (Schwalben) und keine Höhlenbäume mit größeren Baumhöhlen vorgefunden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzung kommen keine streng geschützten Arten oder gefährdete Arten vor. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsflächen kommen keine störungsempfindlichen Brutvogelarten (Gassner 2010) vor. Arten der Freiflächen kommen aufgrund der intensiven Nutzung der Rasenflächen und der nicht vorhandenen Habitatstrukturen nicht vor.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Brutvogelarten stellen den maximal möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotausstattung dar. Das Fehlen gebäudebewohnenden Brutvögeln wurde hierbei schon berücksichtigt.

Tab. 1: Artenliste der potenziellen Brutvögel im PLangeltungsbereich

Ifd. Nr.	Deutscher Artnname	Wissenschaftlicher Artnname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-
3	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-
5	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-
6	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
7	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	V
8	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	V
9	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-
10	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-
11	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	-	-
13	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
14	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
15	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
16	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
17	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
18	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	X	Bg	-	-
19	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSLAVY ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und im Ergebnis der Untersuchung war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Dies war auch aufgrund der Biotopausstattung und der Verinselung nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell nur die Ringelnatter aufgrund ihres großen Aktionsradius vor. Das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der Verbreitung und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen.

Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen und der Potenzialabschätzung auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Planbereiches und im weiteren Umfeld befinden sich keine Standgewässer.

Aufgrund der Habitatstrukturen war im Rahmen der Potenzialabschätzung mit den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten zu rechnen:

Tab. 2: Artenliste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	Bg	3	-	-
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Bg	3	3	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
3 Gefährdet
V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
IV Art gemäß Anhang IV
V Art gemäß Anhang V

Für alle Arten stellt das Gebiet keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Der Plangeltungsbereich besitzt potenziell nur eine Bedeutung bei der ungezielten Migration der Jungtiere.

Die biologische Vielfalt wird aufgrund der bisherigen Nutzungen und den Vorbelastungen als gering eingeschätzt.

6.3.2 Schutzbau Fläche

Es sind bauliche Anlagen (ehemaliges Golfhotel und Stellplätze) und heute Ferienwohnungen vorhanden. Für die Errichtung der Infrastruktur sind 100 m² für die Sauna, 168 m² für die Fahrradstellplatzfläche und ca. 134 m² für Zuwegungen und Nebenanlagen, somit 402 m² zusätzliche Versiegelung vorzusehen. Dem gegenüber werden ca. 1.575 m² durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entsiegelt, womit eine Aufwertung der Fläche verbunden ist. Die Entsiegelung übersteigt den Rahmen der Versiegelung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen.

6.3.3 Schutzbau Boden

Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley; Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, flachwellig bis kuppig an.

Die Naturböden sind durch die bisherige Nutzung und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf.

Im Plangebiet ist der Biotop- und Nutzungstyp Acker anzutreffen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzbau Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

6.3.4 Schutzbau Wasser

Der Plangeltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung (Durchschnitt 10 – 15 %) für die Grundwasserneubildung und befindet sich in einem Gebiet von mittlerer Bedeutung ($> 500 \leq 1.000 \text{ m}^2/\text{d}$) für das nutzbare Grundwasserdargebot (GLP M-V 2003, Karte III - Wasserpotential). Das Plangebiet, Teil nördlich der Stellplatzfläche, befindet sich in einem Bereich mit einem potentiell nutzbaren Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen. Der Teil der Stellplatzfläche befindet sich in einem Bereich nichtöffentlicher Grundwasserentnahme, hier genutztes Dargebot Berechnung (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Das Regenwasser wird nach Angaben der Vorhabenträger über eine bestehende Zisterne (ca. 20.000 Liter) abgeleitet. Diese hat einen Überlauf, der zum Teich Golfplatz führt. Die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Systems wird bis zum Abschluss des Satzungsverfahrens geprüft. Ebenfalls wird die dauerhafte Sicherung der Maßnahme überprüft; andernfalls ist eine adäquate Regelung planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

6.3.5 Schutzbau Klima und Schutzbau Luft

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Hohen Wieschendorf ist aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeküste durch milde Winter und kühle Sommer

geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen.

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 34 hat aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Im Geltungsbereich sind hauptsächlich Ackerflächen von Überbauung betroffen. Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Gemeinde Hohenkirchen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2021 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm).

6.3.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, im Nordosten der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 weist eine ebene in nordwestliche Richtung leicht ansteigende Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen bei ca. 16 m bis 19 m (Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Wismar, Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: DHHN2016, vom 11.10.2022).

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand Hohen Wieschendorf. Die Größe und Funktion des landschaftlichen Freiraums sind jeweils von mittlerer Bedeutung (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm).

Das Plangebiet liegt in Landschaftsbildraum Ackerland des Klützer Winkels mit der Bewertung gering bis mittel (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

6.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen sowie in einem Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege (GLP M-V 2003, Karte VI – Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge). Die Fläche weist bereits eine anthropogene Vornutzung auf. Der Vorhabenstandort ist geprägt durch die Nutzung als Golfanlage mit dazugehörigem Hotel und Stell-/ Parkplätzen.

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen ein. Diese Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet. Aus der angrenzenden Wohn- und Ferienhausbebauung ist keine relevante Belastung zu verzeichnen.

Gerüche und Lärmbelästigungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Erdbeerhof) aus der unmittelbaren Umgebung können im Einzelfall auftreten und sind hinzunehmen.

6.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden und Bodendenkmale nicht bekannt.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche für die Errichtung einer Sauna unversiegelt und würde weiterhin als Grünfläche für den Golfplatz genutzt. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Eine Umsetzung der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme würde nicht vorbereitet.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen.

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es bei Einhaltung des Zeitraumes des Eigriffes in Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion der Siedlungsgebüsche wird weiterhin erfüllt. Somit sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind üblicherweise Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen und bei Einhaltung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als unerheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zu Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft (Erdbeerhof), Straße/ Wanderweg, Touristische Nutzung (Golfanlage)) im Plangebiet und der Umgebung.

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche östlich des Golfhotels erfolgt hier eine Verbesserung der Einbindung der Golfanlage in Natur und Landschaft. Damit erfolgt eine Aufwertung des Gebietes im Gegensatz zum Bestand. Die Entsiegelung eines erheblichen Teils der vorhandenen Stellplatzfläche und die Festsetzung einer Ausgleichsfläche hierfür bedingen gute Entwicklungsmöglichkeiten für die biologische Vielfalt.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzte und auf ein Minimum zu beschränken.

Durch die beabsichtigte Errichtung einer Sauna mit 100 m², die Herrichtung der Stellplatzanlage für Fahrräder mit 168 m² und zusätzliche Zuwegungen und Nebenanlagen in Höhe von 134 m² wird eine Versiegelung von 402 m² vorbereitet. Dem gegenüber steht eine Entsiegelung von etwa 1.575 m². Die

Versiegelung stellt sich in Bezug auf die Gesamtfläche von 11.244,6 m² als untergeordnet dar.

Im Bereich der vorhandenen Stellplätze ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Es ist die Entsiegelung von ca. 1.575,00 m² Pflasterfläche vorgesehen. Damit ist eine erhebliche Aufwertung verbunden, die für den Ausgleich von Eingriffen bei anderen Maßnahmen genutzt werden kann.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als unerheblich bewertet.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die bisherige Nutzung bereits gestört.

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, sodass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen der Flächen. Der Boden ist aufgrund der Nutzung als Golfanlage und der Nutzung als Stell-/Parkplatzflächen verdichtet. Das natürlich Bodengefüge ist bereits gestört und nicht mehr vorhanden.

Durch die zulässigen Nutzungen sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr im Bereich der Stell-/ Parkplätze innerhalb des Plangebietes sind bei Einhaltung gesetzlicher Vorschriften nicht zu erwarten.

Die Entsiegelung der Stellplatzflächen im südlichen Bereich des Plangebietes bewirken hier eine Verbesserung der Bodenverhältnisse.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als unerheblich bewertet.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Das Plangebiet hat nur eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Bei sachgerechter Durchführung der Bauarbeiten werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Flächeninanspruchnahme von zusätzlich ca. 402 m² für Versiegelung stellt sich bei gleichzeitiger Reduzierung der versiegelten Flächen um 1.575 m² als untergeordnet dar. Die Fläche östlich des Golfhotels trägt zur Verbesserung der

Grundwasserneubildung bei; dies trifft gleichermaßen für die Maßnahmefläche südlich des Golfhotels zu.

Für das Gebiet besteht ein Trink- und Schmutzwasseranschluss. Für die Ableitung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis. Mit der Erweiterung der versiegelten Flächen ist die hydraulische Leistung der Anlagen zu prüfen. Dies kann aus Sicht der Gemeinde dann entfallen, wenn das bestehende System leistungsfähig ist, da der Versiegelung eine weitaus größere Entsiegelung, die zu sichern ist, gegenübersteht. Eine Grünbedachung des Saunagebäudes oder eine Speicherung zur Brauchwassernutzung sind in die weitere Planung einzubeziehen.

Das anfallende Regenwasser von der Sauna wird auf dem Grundstück versickert.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als unerheblich bewertet. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen werden die zusätzlichen Versiegelungen mehr als kompensiert.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Schutzgut Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Fläche ist bereits durch die Ferienanlage mit den dazugehörigen Haupt- und Nebenanlagen sowie der Parkplatzfläche in Anspruch genommen. Es entstehen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Eine Erhöhung der Luftsabstoffe durch Nutzungsintensivierungen ist nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

6.5.6 Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiete

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung durch die Errichtung einer der Hauptanlage (Golfhotel) dienenden Nebenanlage (Sauna) sind nicht gegeben.

Es sind keine Natura 2000-Gebiete in planungsrelevanter Umgebung. Die internationalen Schutzgebiete, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) umschließen die Hohen Wieschendorfer Huk. Der Abstand des Plangebietes zu den Schutzgebieten beträgt jeweils in östliche und westliche Richtung mindestens 700 m. Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sowie der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zudem wurde Bereich der Ferienwohnungen im Zusammenhang mit der Verträglichkeitsprüfung für den B-Plan Nr. 28 betrachtet. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Erhöhung der Besucher in den angrenzenden Schutzgebieten ist nicht zu erwarten, da die Ferienkapazität bereits genehmigt und geregt ist. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 34 nicht.

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch das für Feriennutzungen in Anspruch genommene ehemalige Golfhotel und die Ferienhausanlage gegeben. Mit der Errichtung einer Sauna für die Ferienanlage, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Mit der Festsetzung der privaten Grünanlage östlich der Ferienanlage als Übergang von den Ferienwohnungen zur Naturlandschaft wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes erzielt.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind unerheblich, da sie zeitlich begrenzt sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Tourismusmusschwerpunkttraum. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der übergeordneten Planungen ist gegeben. Die vorhandene Erholungsnutzung wird durch die der Hauptnutzung zugeordnete Nebenanlage, die Errichtung einer Sauna, verbessert.

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzulegen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen werden hier überlagert. Die Vorschriften zum Umgang mit Bodendenkmalen sind zu beachten.

6.5.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung von Gebäuden die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

6.5.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Hohenkirchen liegt nicht vor. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.13 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BlmSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2021 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Hohenkirchen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

6.5.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hohenkirchen keine Störfallbetriebe.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzzüge durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.5.15 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes wird ausgeschlossen.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Mit der Errichtung einer Sauna wird die Erholungsfunktion der Golfanlage erheblich verbessert.

6.5.16 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Die Ferienwohnanlage funktioniert bereits bisher. Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten wurden im Rahmen von Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen betrachtet, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 erfolgt sind. Weitere Kumulationen ergeben sich nicht.

Im Ergebnis der Überprüfungen wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebietskulisse nicht zu erwarten sind.

6.5.17 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.18 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Planebene nicht getroffen werden.

7. Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot ((§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen,

sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 07. Juni 2023.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches zuzüglich 10 m.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag gilt als separates Dokument.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

8.1 Standortbeschreibung

Im Zuge der Biotopkartierung wurde der Standort als „Artenarmer Zierrasen“ (PER) angesprochen. Hier wurde auf 168 m² (24 m x 7 m) eine Fahrradstellplatzfläche, auf 100 m² (10 m x 10 m) ein Saunagebäude und auf 134 m² Zuwegungen und Nebenanlagen errichtet. In der Summe würde eine Fläche von **402 m²** überbaut und gegenüber der bisherigen Nutzung dauerhaft verändert werden. Für die Fahrradstellplatzfläche wird die Breite zur sicheren Seite hin abgeschätzt, um zusätzliche Flächenbedarfe zu berücksichtigen. Die Zuwegungen und Nebenanlagen werden mit 50 von Hundert berücksichtigt. Weiterhin ist auf einer bereits versiegelten Fläche (Pflaster) die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters und die oberirdische Nutzung als Stellfläche für ein Löschfahrzeug vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Versiegelung entfällt die Bilanzierung von Biotopbeeinträchtigungen.

Im Umfeld vorhanden sind verschiedene Gehölzstrukturen: Südlich eine „**Geschlossene Baumreihe**“ (BRG) aus Mehlbeeren und einem Ahorn. Die Baumreihe ist nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Bestandserhaltung ist gesichert. Westlich eine „**Strauchhecke mit Überschirmung**“ (BHS). Feldhecken werden ab einer Länge von 50 m als gesetzlich geschütztes Biotop gewertet, dieses Kriterium ist hier erfüllt. Die Bestandserhaltung der Hecke ist vorgesehen und wird gesichert. Ferner verschiedene Einzelgehölze (drei Mehlbeeren, ein Nadelgehölz, ein Gingko, zwei mal drei Palmen, kleinere Strauchhecken), die nicht gesondert festgesetzt werden.

Zudem befindet sich südlich des Standortes ein versiegelter Bereich (vormals Pflaster, derzeit Schotter- und Kiesbett), der auf einer Fläche von 1.575 m² (105 m x 15 m) entsiegelt werden soll und zur Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen ist.

- | | | |
|---|---|----------------------|
| → | Beseitigung / Veränderung von Biotopen: | 402 m ² |
| → | Vollversiegelung: | 402 m ² |
| → | Teilversiegelung: | 0 m ² |
| → | Entsiegelung: | 1.575 m ² |

8.2 Bilanzierung der Eingriffe bzw. Aufwertung

Der Biotopwert ist als Basis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für jeden vom Eingriff betroffenen Biototyp zu ermitteln. Er ergibt sich aus der naturschutzfachlichen Wertstufe gemäß Anl. 3, HZE.

Biototypen im Wirkbereich des Vorhabens	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
„Artenarmer Zierrasen“ (PER)	0	1

Lagefaktor

Zur Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Hochwertigkeit der Landschaft sowie Vorbelastungen) wird der Lagefaktor ermittelt. Er ergibt sich aus dem Abstand des Eingriffs sowohl zu vorhandenen Schutzgütern als auch bereits vorhandenen Störquellen.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m zu vorhandenen Störquellen (hier: Siedlungsbereich)	0,75

Unmittelbare Beeinträchtigungen (Beseitigung / Veränderung von Biotopen)

Es werden 402 m² des Biotyps „Artenarmer Zierrasen“ (PER) mit geringer Bedeutung beansprucht.

Tab. 3: Beseitigung / Veränderung von Biotopen /2/

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps		Biotopwert		Lagefaktor		Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. – veränderung [m ² EFÄ]
402		1		0,7 5		301,5

Mittelbare Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen)
Aufgrund des Abstandes zu gesetzlich geschützten Biotopen (bzw. Biotoptypen ab einer Wertstufe von drei), hier „Strauchhecke mit Überschirmung“ (BHS) von ca. 30 m werden mittelbare Beeinträchtigungen von Biotopfunktionen ausgeschlossen.

Tab. 4: Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen /2/

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biotoptyps		Biotopwert		Wirkfaktor		Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
---						---

Versiegelung / Überbauung

Die Errichtung der Anlagen ist mit einer Vollversiegelung von 402 m² Mineralboden verbunden. Eine Teilversiegelung ist nicht vorgesehen.

Tab. 5: Versiegelung / Überbauung /2/

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
402	0,5	201
---	0,2	---
		201

Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Aus den Eingriffsflächenäquivalenten für Beseitigung / Veränderung von Biotopen, Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen und Versiegelung / Überbauung ergibt sich der multifunktionale Kompensationsbedarf:

Tab. 6: Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ] für				
Beseitigung / Veränderung von Biotopen	+	Funktions-beeinträchtigung von Biotopen	+	Versiegelung / Überbauung = Multifunktionaler Kompensationsbedarf
301,5		---		201 = 502,5

Kompensationsmindernde Maßnahmen

Es soll eine versiegelte Fläche von 1.575 m² entsiegelt (Aufschlag 0,5) und zur Anlage einer Streuobstwiese (Kompensationswert 3) vorgesehen werden.

Kompensationsmindernde Maßnahme				
Fläche [m ²]	x	Wert	=	Flächenäquivalent [m ² EFÄ]
1.575		3,5		5.512,5

Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf

Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigiert:

Eingriffsflächenäquivalent [m ² FÄ] für				
Multifunktionaler Kompensationsbedarf	-	Kompensationsmindernde Maßnahme	=	Korrigierter Multifunktionaler Kompensationsbedarf
502,5		5.512,5		-5.010

Nach Anrechnung kompensationsmindernder Maßnahmen ergibt sich ein korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf von **-5.010 m² EFÄ**.

8.3 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Bilanz ergibt sich ein Eingriff von 502,5 m² EFÄ. Durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme entsteht eine Aufwertung von 5.512,5 m² KFÄ.

Somit kann der Eingriff mehr als ausgeglichen werden. Die über den Bedarf hinaus entstehenden 5.010 m² KFÄ können für andere Maßnahmen angerechnet werden.

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation und der Absicht, die Infrastruktur zu ergänzen gibt es für den vorhandenen Standort keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Es bliebe lediglich noch der Verzicht auf die Anlage zur Verbesserung der Infrastruktur. Dies stellt jedoch keine Alternative dar. Ebenso würde die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nicht abgesichert werden.

10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

10.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- Um den Verbotsstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

10.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Entwicklung der Streuobstwiese anstelle der Stellplätze. Damit können die Eingriffe mehr als kompensiert werden und es stehen Kompensationsflächenäquivalente für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung.

10.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegt zusätzlich folgendes Gutachten vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 07. Juni 2023.

Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung waren keine Schwierigkeiten verbunden.

Für die Erstellung der Unterlagen wurden einschlägige Verordnungen und Richtlinien verwendet. Hier konnte auf einen Artenschutzfachbericht zurückgegriffen werden, der die konkrete örtliche Situation darstellt. Schwierigkeiten entstanden bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und die dauerhafte Sicherung

und Regelung der Maßnahme. Dies wird bis zum Satzungsbeschluss entsprechend geregelt.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans ergeben sich Aufwertungen durch die Entsiegelung auf der bisher befestigten Fläche und die Herstellung der Streuobstwiese. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange sind nicht zu befürchten. Voraussetzung ist, dass die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachgewiesen wird und deren dauerhafte Sicherung gewährleistet ist.

Schutzzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Schutzzgut Boden

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der Planaufstellung wurden die Auswirkungen auf die Umweltbelange bewertet. Hierzu gehört insbesondere die Versiegelung auf Teilstücken und die Entsiegelung auf großflächiger ehemaliger Stellplatzanlage, die nicht mehr genutzt wird.

Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange ergeben sich nicht.

Die im Zusammenhang mit den Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entstehenden Aufgaben werden entsprechend bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher

Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung² erstellt. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind in Teil 1 – Städtebaulicher Teil unter dem Punkt 3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieser Begründung aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 07. Juni 2023

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023).

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 23. Juni 2023

- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2021, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Beachtung Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, vom 18. August 2021, § 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023)

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 Gemeindevorvertretung 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