

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/25/007

öffentlich

## Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnbebauung Gramkow West" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Hier: Aufstellungs-, Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Julia Tesche</b>	<i>Datum</i> <b>14.01.2025</b> <i>Verfasser:</i> <b>Julia Tesche</b>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	28.01.2025	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	25.02.2025	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für die „Wohnbebauung Gramkow West“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes unter Berücksichtigung der heutigen Kenntnisse zur Entwicklung des Gebietes zu schaffen.

Mit dem Beschluss über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses im Verfahren nach § 13b BauGB und der Fortführung des Verfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) hatte die Gemeinde klargestellt, dass Grundzüge der Planung durch die Änderungsabsichten nicht berührt werden. Dies wird damit begründet, dass die Flächen für Wohngebiete und für Grünflächen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert werden. Es bleibt weiterhin bei der Festsetzung von WA Gebieten. Es bleibt weiterhin bei der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht verändert. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung entsprechend angepasst und geändert. Der Anteil an Grundstücksfreiflächen vergrößert sich.

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen wird nicht verändert (8,50 m). Es wird eine Dachneigung von 30 Grad als zulässig festgesetzt, was die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Zur Eindeutigkeit wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt sind.

Die grundsätzlichen Ziele der Errichtung von Hausgruppen werden aufrechterhalten. Es ist weiterhin das Ziel, die allgemeinen Wohngebiete in ihrer Größe zu bewahren und die Grünflächen entsprechend festzusetzen bzw. gemäß dem Ursprungsbebauungsplan beizubehalten.

In den Planunterlagen sind die Belange und Erkenntnisse des vorangegangenen Planverfahrens berücksichtigt. Dies ist entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) beachtet.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im vereinfachten Verfahren abgesehen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Gemeinde Hohenkirchen führt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB verzichtet.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet Gramkow West“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Dorfstraße,
- im Südosten: durch vorhandene Bebauung am Möwenweg,
- im Südwesten und im Westen: durch landwirtschaftliche und mit Gehölzen bestockte Flächen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Die Planungsziele bestehen in der veränderten städtebaulichen Anordnung der Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und in der Regelung der Zahl der Vollgeschosse bei Aufrechterhaltung der Oberkante baulicher Anlagen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und die zugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht



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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

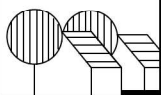
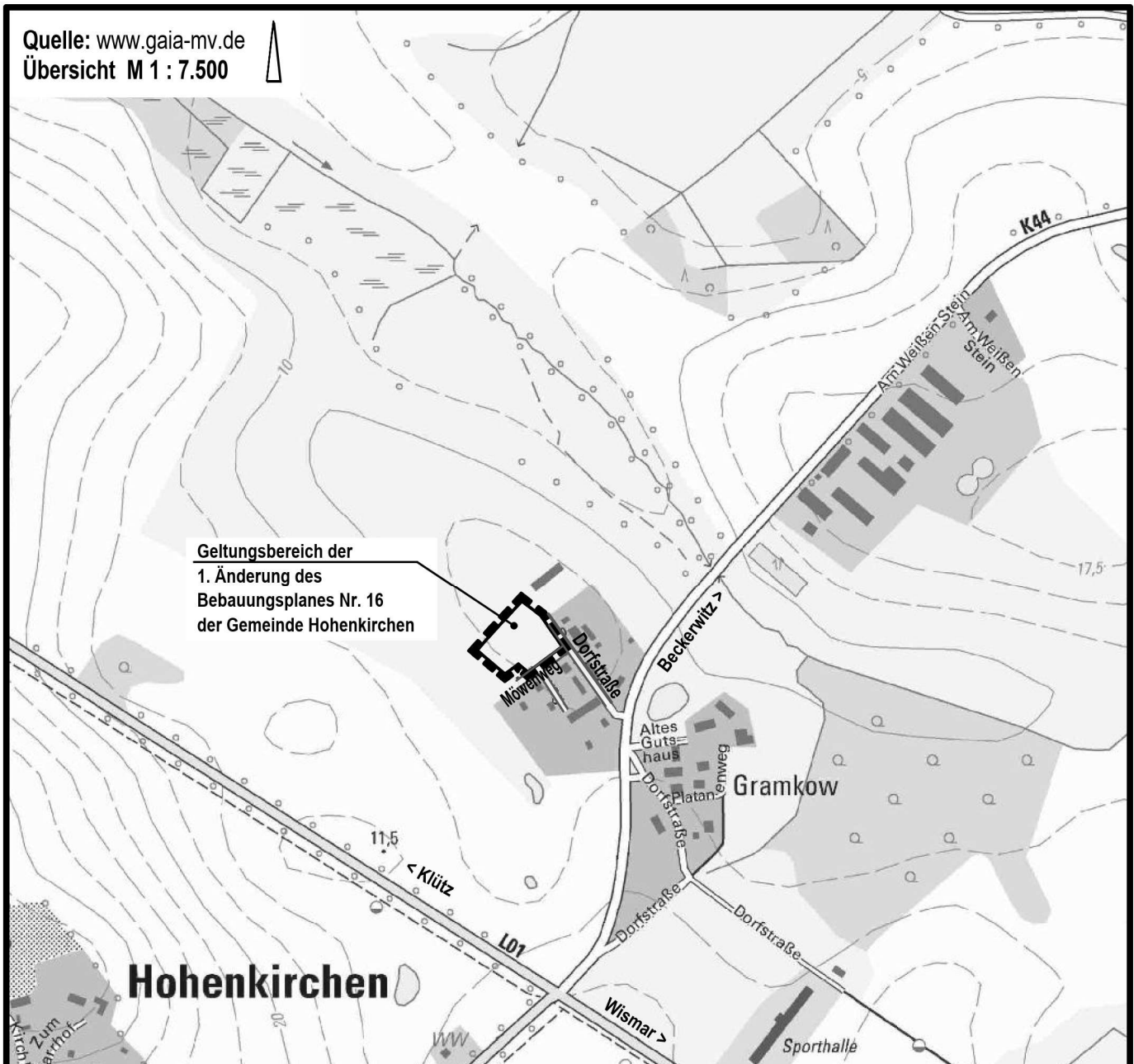
### **Anlage/n:**

1	d2025-01-21_Hohenkirchen_B16_1.Ä_BV_Entwurf_A3A4_r öffentlich
2	d2025-01-20-Hoki-B16_1Ae_TeilB_Text_BV-Entwurf_r öffentlich
3	BV-Entwurf_VV_S1 öffentlich
4	BV-Entwurf_VV_S2 öffentlich
5	BV-Entwurf_VV_S3 öffentlich
6	d2025-01-21_Hoki_1.Ä.B16_BG_BV_Entw_r öffentlich
7	d2020-06-22_Hoki_B16_1Ae_Entw_Fachbeitrag-zur-Regenwasserentwässerung-undLageplan_r öffentlich

# SATZUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN "WOHNBEBAUUNG GRAMKOW WEST" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)  
Übersicht M 1 : 7.500



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: Januar 2025

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**



# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN "WOHNBEBAUUNG GRAMKOW WEST" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



M 1 : 500

97

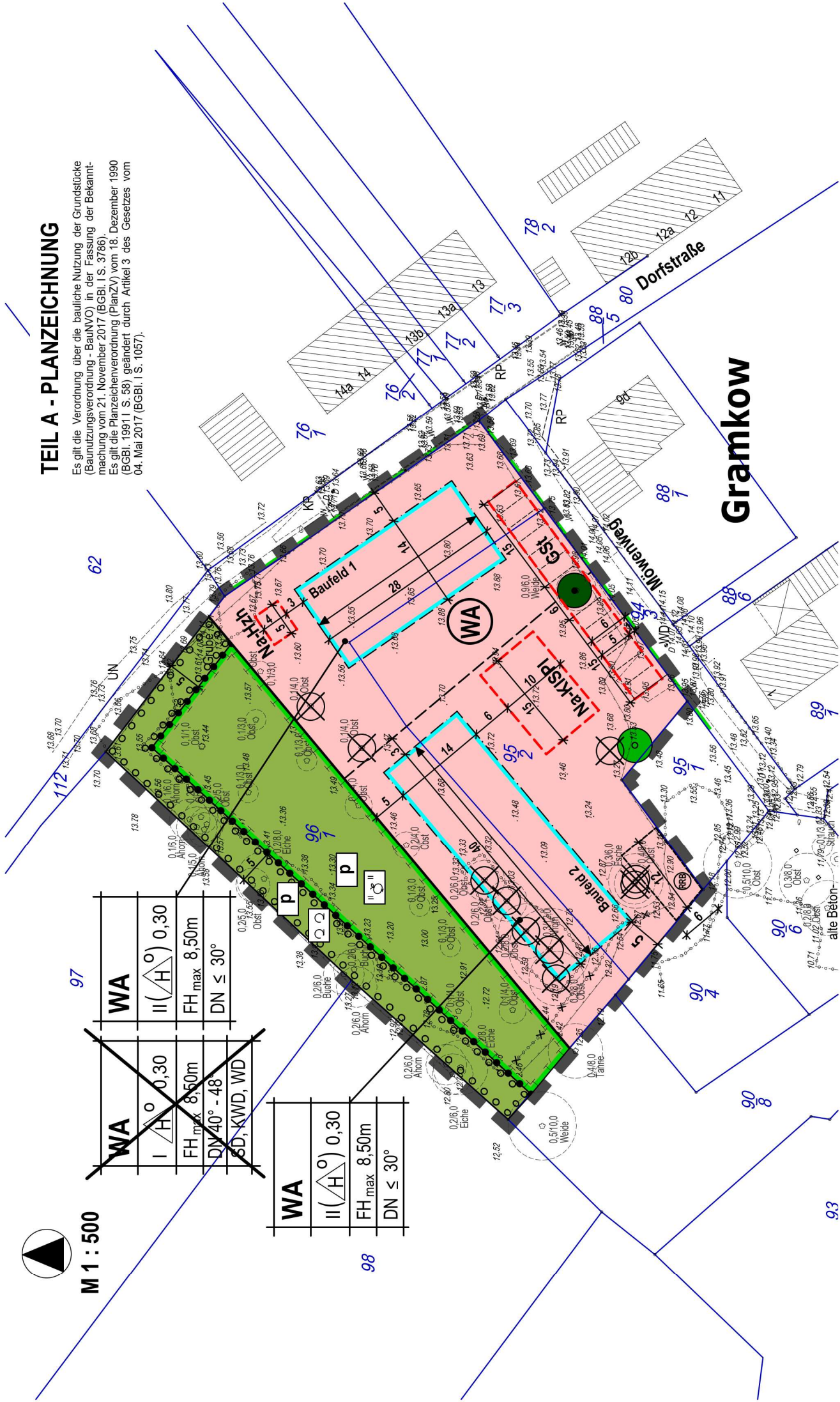
WA	WA
$I \left( \frac{H}{\Delta} \right) 0,30$	$II \left( \frac{H}{\Delta} \right) 0,30$
FH max 8,50m	FH max 8,50m
DN 40° - 48°	DN ≤ 30°
SD, KWD, WD	

WA
$II \left( \frac{H}{\Delta} \right) 0,30$
FH max 8,50m
DN ≤ 30°

98

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Gramkow

93

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

0,30

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TH<sub>max</sub> 7,00m

Grundflächenzahl als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,30

Par. 16 bis 21a BauNVO

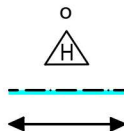
FH<sub>max</sub> 8,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO

offenen Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Firstrichtung



GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche



private Grünfläche



Streuobstwiese

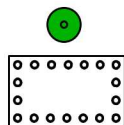


Ortsrandbepflanzung

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

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Anpflanzgebot für Bäume

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltungsgebot für Bäume

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

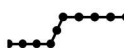
Par. 9 Abs. 6 BauGB



SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na),  
Hh - Heizhaus  
GSt - Gemeinschaftsstellplatz  
KISPI - Kinderspielplatz

Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und  
22 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugegebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 Abs. 4 BauNVO  
Par. 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen

Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



Bemaßung in Metern



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum und Hecke



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Baufeld nach lfd. Nr., z.B. Nr. 1



Fläche für Regenwasserrückhaltebecken

## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN ≤ 30°

Dachneigung (DN) kleiner/gleich 30°





Altes Gutshaus



M 1 : 1.000

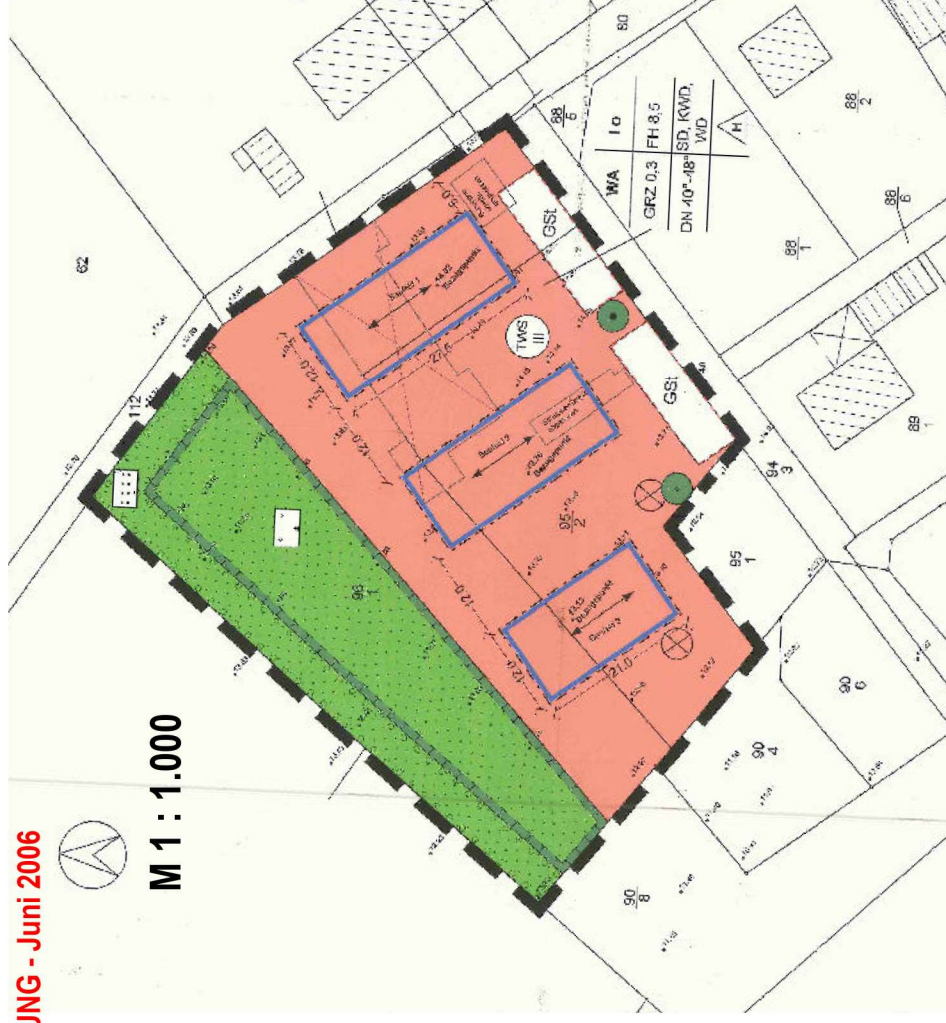
Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

LAGE AUF DEM LUFTBILD



# AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

**SATZUNG - Juni 2006**



# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE HOHENKLIRCHEN „WOHNBEBAUUNG GRAMKOW-WEST“ GEMÄß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

### 1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

- SÄ1** 1.2 Für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländeniveaus in dem jeweiligen Baufenster definiert. Die Bezugspunkte werden wie folgt definiert: Baufenster 1 = 13,70 m ü.NHN, Baufenster 2 = 13,70 m ü.NHN. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante als Schnittpunkt der beiden Dachaußenhautflächen.

### 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

### 3. BESCHRÄNKUNGEN DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist pro selbstständigem Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung zulässig. (Gilt auch für Reihenhäuser)

### **SÄ1** 4. FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

~~Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Flächen zur Versickerung zu bringen.~~

### 5. PLANUNGEN, MAßNAHMEN, UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)

- 5.1 Private Erschließungswege und Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

- SÄ1** 5.2 ~~Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen (Gebäude, Fundamentreste u.a.) und Schuttablagerungen sind vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.~~



- 5.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.4 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist am nordwestlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Einbeziehung der vorhandenen Mehlsbeeren-Gehölze (*Sorbus aria*) eine naturnahe Heckenpflanzung mit einer Länge von rd. 100,0 m und einer Breite von rd. 5,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher, 2 x verschult, mindestens 80 cm bis 100 cm Höhe, ausschließlich heimischer Arten im Verband 1,5x1,5 m gemäß Pflanzliste Punkt 5.6, zu pflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist eine Gruppe aus 3 bis 5 Heistern, 2 x verschult, 175 cm bis 200 cm, heimischer Bäume gemäß Pflanzliste Punkt 5.7, zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellung und der zweijährigen Entwicklungspflege mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss einzufrieden.
- 5.5 Zum weiteren Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 75 m<sup>2</sup> Fläche ist in unregelmäßiger Anordnung ein regionaltypisches Obstgehölz zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe).
- Für die Pflanzmaßnahme ist eine Auswahl aus folgenden Obstbäumen vorzunehmen:
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| <i>Malus domestica</i>  | Apfel (Altenländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario) |
| <i>Pyrus communis</i>   | Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)                    |
| <i>Prunus domestica</i> | Pflaume (Anna Späht, Hauszwetschge, Ontariopflaume, Königin Victoria)   |
| <i>Prunus avium</i>     | Süßkirsche (Werdersche Braune, Kaisers Kirsche, Techners Schwarze Knorpel, Schwarze Königin)                  |
- Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist die Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro m<sup>2</sup>) mit 5 % Einmischung von Leguminosen zu verwenden. Die Verwendung von Dünger sowie der Einsatz von chemischen Mitteln ist untersagt.
- 5.6 Pflanzenliste heimischer Sträucher: Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).
- 5.7 Pflanzenliste heimischer Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).
- 5.8 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.



**SÄ1 6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Der Stellplatzbedarf des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb der dargestellten Flächen für Gemeinschaftsplätze zu erfüllen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder großflächig verlegtem Pflaster auszuführen.

**7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**

**SÄ1 7.1** Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von kleiner oder gleich 30 Grad zulässig. Die Hauptdachflächen sind als symmetrische Satteldächer, als Krüppelwalmdächer oder als Walmdächer auszuführen. Untergeordnete Dachflächen, Gauben und Nebengebäude sind auch mit abweichenden Dachneigungen und -formen zulässig.

**7.2** Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

**7.3** Außenwände der Hauptgebäude sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Die Außenwände von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind auch als helle Putzfassaden oder als Holzfassaden zulässig.

**7.4** Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- und Ölbehälter ist unzulässig.

**7.5** Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

**SÄ1 1. DENKMALSCHUTZ – BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

**SÄ1 2. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes –Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine

schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde 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.

### **SÄ1 3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

### **SÄ1 4. TRINKWASSERSCHUTZ**

~~Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III der Trinkwasserfassung Gramkow-Hohenkirchen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil-Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Auskunft darüber gibt das Umweltamt, Untere Wasserbehörde, des Landkreises Nordwestmecklenburg.~~

### **SÄ1 5. ABRISS DES ALTBAUBESTANDES**

~~Durch den Abriss des Altbaubestandes im Plangebiet kann ein Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten einhergehen. Deshalb ist vor Beginn der Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude Fledermaus- oder Eulenquartiere sowie Schwalben- oder Hornissennester befinden. Die Lebensstätten dieser nach BArtSchG besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohter Arten dürfen nach § 42 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie M-V beantragt werden.~~

## **SÄ1 6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zur schadlosen Ableitung des im Plangeltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers zwischen der Baugrenze des Baufeldes 2 und der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Vorbehaltsfläche für ein Regenwasserrückhaltebecken mit den Abmessungen 6,0 m x 12,0 m vorgesehen. Da es sich nur um überschlägige Berechnungen handelt ist eine Überschreitung der Flächengröße zulässig, sollte dies im Rahmen der konkreten technischen Planungen notwendig werden. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die vorhandene Vorflut auf dem Flurstück 93 sind Dienstbarkeiten berücksichtigt.

## **SÄ1 7. ARTENSCHUTZ**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar 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 vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ..... erfolgt. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
2. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Amt Klützer Winkel während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php](http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php) ins Internet eingestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
4. Die berührten Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Der Beschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

# **SATZUNG**

## **ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 16 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN**

### **"WOHNBEBAUUNG GRAMKOW WEST"**

IM VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB

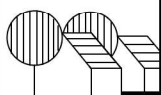
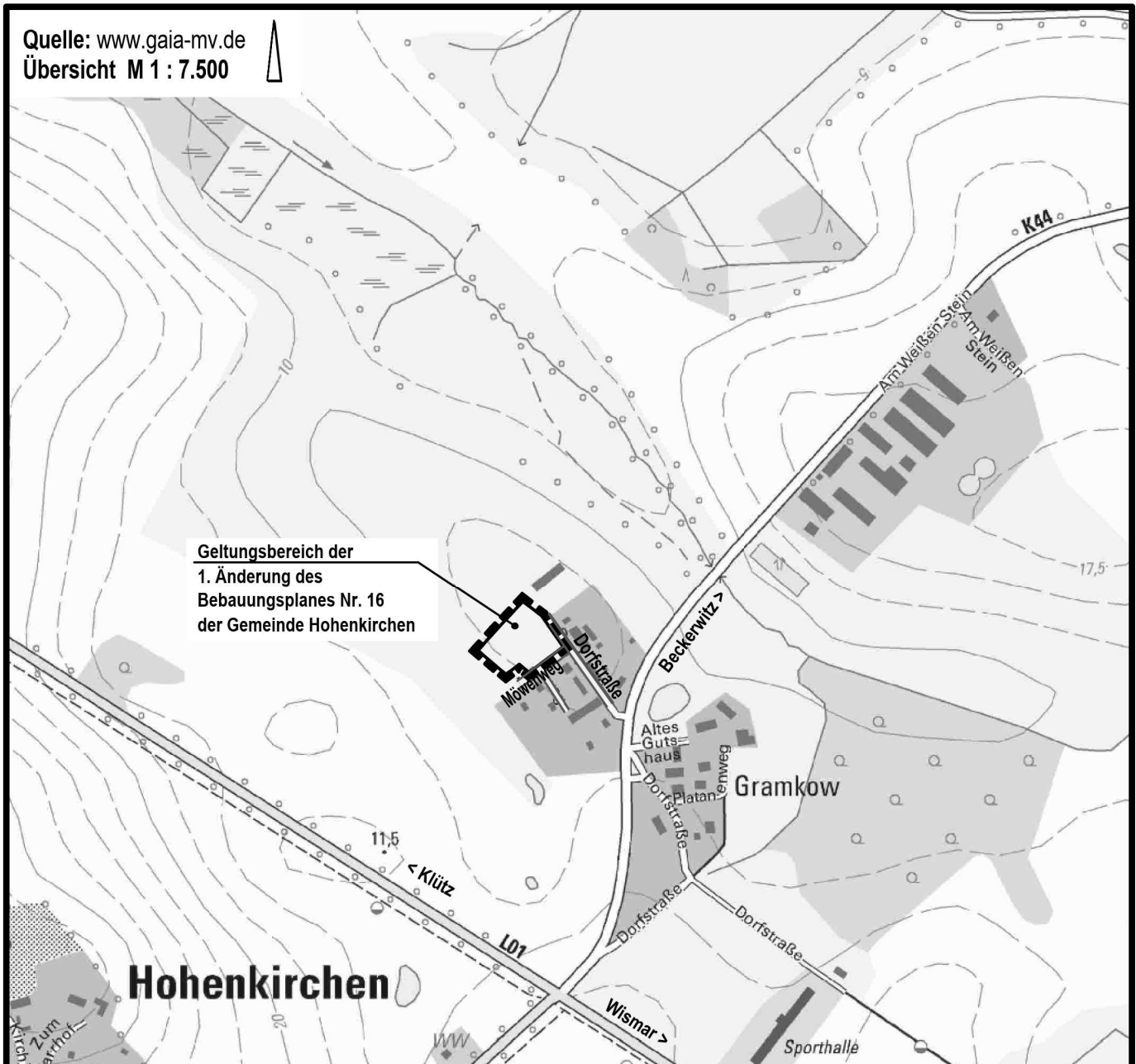
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erlassen.



# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN "WOHNBEBAUUNG GRAMKOW WEST" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)  
Übersicht M 1 : 7.500



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: Januar 2025

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## **Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen „Wohnbebauung Gramkow West“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### INHALTSVERZEICHNIS

### SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Erforderlichkeit der Planung	5
1.3	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.4	Plangrundlage	6
1.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
<b>2.</b>	<b>Wahl des Planverfahrens</b>	<b>7</b>
2.1	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	7
2.2	Verfahrensdurchführung	9
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme	11
3.5	Schutzgebiete-Schutzobjekte	12
3.5.1	Internationale Schutzgebiete	12
3.5.2	Nationale Schutzgebiete	12
3.5.3	Geschützte Biotop	13
<b>4.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>14</b>
4.1	Städtebaulicher Bestand	14
4.1.1	Gemeinde Hohenkirchen	14
4.1.2	Satzungsbereich sowie nähere Umgebung	14
4.2	Naturräumlicher Bestand	15
4.3	Bestehende Immissionssituation	16
4.4	Verkehrsinfrastruktur	16
4.5	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	17
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und Planungsalternativen</b>	<b>17</b>
5.1	Planungsziele	17



5.2	Städtebauliches Konzept	17
5.3	Planungsalternativen	17
<b>6.</b>	<b>Planfestsetzungen</b>	<b>18</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
6.2	Bauweise	19
6.3	Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
6.4	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	19
6.5	Planungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	20
6.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	22
6.7	Örtliche Bauvorschriften	23
<b>7.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>24</b>
8.1	Vorbemerkung	24
8.2	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	24
8.3	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	25
8.4	Relevanzprüfung	25
8.5	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	27
8.6	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	28
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
9.1	Trinkwasserversorgung	28
9.2	Schmutzwasserbeseitigung	29
9.3	Niederschlagswasserbeseitigung	29
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	29
9.5	Elektroenergieversorgung	30
9.6	Gasversorgung	30
9.7	Telekommunikation	30
9.8	Abfallentsorgung	30
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>31</b>
11.1	Denkmalschutz – Bodendenkmale	31
11.2	Bodenschutz	31
11.3	Munitionsfunde	32
11.4	Trinkwasserschutz (entfällt - SÄ1)	32
11.5	Abriss des Altbaubestandes (entfällt - SÄ1)	32
11.6	Niederschlagswasserbeseitigung	33
11.7	Artenschutz	33
<b>12.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>33</b>
12.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	33
12.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	34

12.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	34
12.4	Verkehrliche Auswirkungen	34
12.5	Auswirkungen auf die Umwelt	34
12.6	Kosten	35

---

<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>36</b>
---------------	---------------------	-----------

---

1.	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>36</b>
2.	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>36</b>

---

<b>TEIL 3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>37</b>
---------------	----------------	-----------

---

Anlage 1:	Fachbeitrag zur Regenwasserentwässerung, Ingenieurbüro Hadan & Schmidt, Wismar, vom 20.12.2019	37
-----------	--	----

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
------------------------------	--------------

Abb. 1:	Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen „Wohnbebauung Gramkow West“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	10
Abb. 3:	Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg	11
Abb. 4:	Übersicht der FFH-Gebiete und EU-VS-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes	12
Abb. 5:	Übersicht Küsten- und Gewässerschutzstreifen in der Umgebung des Plangebietes	13
Abb. 6:	Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes	14
Abb. 7:	Bestandsaufnahme Plangebiet sowie angrenzende Bebauung der Dorfstraße und des Möwenweges, Blick nach Südosten (Eigene Aufnahme)	15
Abb. 8:	Naturräumlicher Bestand des Plangebietes, Blick nach Nordwesten (Eigene Aufnahme)	16

## **Teil 1                      Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Planungsgegenstand**

#### **1.1      Planungsanlass**

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Nordwesten der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz, verwaltet. Das Gemeindegebiet umfasst 4.097 ha.<sup>1</sup> In der Gemeinde Hohenkirchen leben 1.264 Einwohner (Stand: 31.12.2018).<sup>2</sup>

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow entstanden. Zur Gemeinde Hohenkirchen gehören die Ortsteile Alt Jassewitz, Beckerwitz, Gramkow, Groß Walmstorf, Hohenkirchen, Hohen Wieschendorf, Manderow, Neu Jassewitz, Niendorf, Wahrstorf und Wohlenhagen.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist ländlich geprägt. Bis 1990 war die Landwirtschaft in der Region der dominierende Wirtschaftsfaktor. Obwohl die Landwirtschaft auch heute noch eine wichtige Rolle spielt, erlangt in zunehmendem Maße die touristische Entwicklung an Bedeutung.

Die Wohnfunktion im Ortsteil Gramkow soll im Rahmen der Eigenentwicklung gestärkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen wurde im Jahr 2006 der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet Gramkow-West“ aufgestellt. Die Planung sah neben dem Erhalt einer Streuobstwiese die Errichtung von drei eingeschossigen Reihenhaushausgruppen in Zeilenbauweise vor.

Die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte nicht. Mangels Interessenbekundung beabsichtigt die Gemeinde Hohenkirchen nun eine Änderung des Bebauungskonzeptes unter stärkerer Berücksichtigung des städtebaulichen Bestandes der Ortslage Gramkow. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen in ihrer Anordnung von dem ursprünglichen Bebauungskonzept abweichen. Dies erfordert die Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie die Überarbeitung der damit Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die strenge zeilenartige Bebauung, die für die Ortslage untypisch ist, soll zugunsten einer veränderten Gebäudestellung aufgehoben werden. Das in der Dorfstraße vorhandene Gebäude bzw. die vorhandene Baugrenze soll straßenbegleitend berücksichtigt werden. In dem südwestlichen Bereich soll eine orthogonale Gebäudestellung in Bezug auf die Dorfstraße und das straßenbegleitende Baufeld hergerichtet werden. Die Kapazitäten in dem zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan werden im Wesentlichen nicht verändert bzw. werden nicht erhöht. Es ändert sich die überbaubare Fläche (Lage der Baugrenzen), es erfolgt jedoch keine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern. Um dieses Ziel zu erreichen wird die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aufgestellt.

---

<sup>1</sup> vgl. <https://www.hohenkirchen-ostsee.de/>, Abruf: 18.06.2020

<sup>2</sup> vgl. Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2018

## **1.2   Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die planungsrechtliche Grundlage für eine Neuerrichtung von Wohngebäuden im Ortsteil Gramkow her. Der Satzungsbereich überdeckt den Geltungsbereich des seit 14.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.16 vollständig und ersetzt diesen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 sieht für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Grünflächen sowie zwei Stellplatzanlagen vor. Die Festsetzungen sowie die Baugrenzen lassen drei Baufelder mit eingeschossiger, offener Zeilenbebauung zu. Das geänderte Baukonzept der Gemeinde Hohenkirchen sieht für das Plangebiet nun zwei Baufelder in orthogonaler Stellung zueinander vor. Mit Blick auf die Umgebungsbebauung soll die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse erhöht, die Dachneigung auf 30° reduziert werden. Die geplante Nutzung des Geländes sowie die geplante Errichtung der Gebäude können damit nicht aus den bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen abgeleitet werden, die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig.

## **1.3   Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Ortslage Gramkow der Gemeinde Hohenkirchen und entspricht dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16. Er umfasst die Flurstücke 95/2 und 96/1 der Gemarkung Gramkow, Flur 1 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Dorfstraße,
- im Südosten: durch die vorhandene Bebauung am Möwenweg,
- im Südwesten und  
im Westen: durch landwirtschaftliche und mit Gehölzen bestockte Flächen.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,49 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen „Wohnbebauung Gramkow West“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken (M: 1:2.000, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 18.06.2020, mit eigener Bearbeitung)

#### 1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:250, mit dem Höhenbezugssystem NHN und dem Lagebezug UTM/ ETRS 89, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert, Gramkow b. Wismar, mit Stand vom 28. Oktober 2019.

#### 1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen „Wohnbebauung Gramkow West“ werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 Artikel 2 des



- Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

## **1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen „Wohnbebauung Gramkow West“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

## **2. Wahl des Planverfahrens**

### **2.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet Gramkow West“. Die Rechtskraft besteht seit dem 14. Juli 2006. Durch ein verändertes Baukonzept für die Ortslage Gramkow ergibt sich das Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Die Kapazitäten in dem zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan werden im Wesentlichen nicht verändert bzw. werden nicht erhöht. Es ändert sich die überbaubare Fläche (Lage der Baugrenzen) jedoch erfolgt keine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden übernommen. Somit ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Das Verfahren für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde ursprünglich als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB durchgeführt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen für die „Wohnbebauung Gramkow West“ wurde bisher nicht ortsüblich bekannt gemacht und ist somit nicht rechtsverbindlich geworden.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat überprüft, ob die fehlende Umweltprüfung, deren Unterbleiben durch die Verfahrensführung nach § 13b BauGB gegeben

war, in einem zweistufigen Regelverfahren nachzuholen ist oder das Planungsziel den Anforderungen des Verfahrens nach § 13 BauGB genügt (vereinfachtes Verfahren) und somit von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden kann. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wurde geprüft.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB ist aus Sicht der Gemeinde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gegeben. Die Gemeinde verfügt über den seit 14.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16.

Durch ein angepasstes Bebauungskonzept für den Änderungsbereich ergibt sich das Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Die Kapazitäten in dem zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan werden nicht verändert bzw. werden nicht erhöht. Die Art der baulichen Nutzung bleibt als WA-Gebiet bestehen. Änderungen der zulässigen Nutzungen sind nicht vorgesehen. Es ändert sich lediglich die Lage der überbaubaren Fläche ohne eine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben bestehen und nicht geändert. Ein Erfordernis einer Änderung besteht ohnehin nicht.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke konnte nunmehr über die erforderlichen Grunddienstbarkeiten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers abschließend geregelt werden.

Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von geringem Gewicht, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderungszielsetzungen bestehen. Die Zielsetzungen des Antragstellers wurden überprüft und werden berücksichtigt. Die Plangeltungsbereichsgrenzen selbst werden nicht verändert. Die Inanspruchnahme von Bau- und Grünflächen erfolgt weiterhin wie in der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen. Die Zuordnung der WA Gebiete und der Grünflächen bzw. deren Anteile bleibt erhalten und wird nicht verändert. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen wird nicht verändert. Die Gemeinde hatte noch zu entscheiden, ob sie bei der festgesetzten Höhe der Oberkante bei der Zahl der Vollgeschosse, ein Vollgeschoss, verbleibt. Es werden nunmehr maximal zwei Vollgeschosse bei einer veränderten Dachneigung festgesetzt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch aus Sicht der Gemeinde hierdurch nicht berührt. Es bleibt weiterhin bei der Zulässigkeit von Hausgruppen. Die örtlichen Bauvorschriften werden in Bezug auf die Dachneigung angepasst. Die Anordnung einzelner Baukörper wird verändert. Zusätzlich werden die Flächen für den Kinderspielplatz und für das Heizhaus als Nebenanlagen festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenannten Änderungszielsetzungen nicht berührt, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Änderungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 berühren die Ausschlussstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen nicht erforderlich. Somit ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aus Sicht der Gemeinde anwendbar.

## **2.2 Verfahrensdurchführung**

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Grundlage dafür ist die Aufhebung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses zu dem ursprünglich im Verfahren nach § 13b begonnenen Planverfahren vom 20.10.2020 am .....2025. Auf der Grundlage des Aufstellungs-, Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses werden die erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt.

*Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.*

## **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (G) sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Gemeinde Hohenkirchen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Hohenkirchen wird dem Mittelbereich Wismar, Oberbereich Schwerin zugeordnet.<sup>3</sup> Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Landwirtschaft sowie teilweise in einem Vorranggebiet Trinkwassersicherung. Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb des Vorranggebietes Trinkwassersicherung. Die Wohlenberger Wiek ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie als FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet klassifiziert.<sup>4</sup>

Das LEP M-V ordnet die Gemeinde als Teil der Ländlichen Räume ein. In Programmpunkt 3.3.1 werden die Eigenschaften und Aufgaben der Ländlichen Räume festgelegt. Diese sollen so entwickelt werden, dass sie einen attraktiven, eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden sowie der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen. Ihre typische Siedlungsstruktur sowie das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe sollen bewahrt werden.

Da für den Plangeltungsbereich bereits die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen Rechtsverbindlichkeit erlangte sind aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen keine Belange der Raumordnung betroffen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen entwickelt.

---

<sup>3</sup> vgl. LEP M-V 2016, S.29, Abb. 6

<sup>4</sup> vgl. LEP M-V 2016, Karte der raumordnerischen Festlegungen



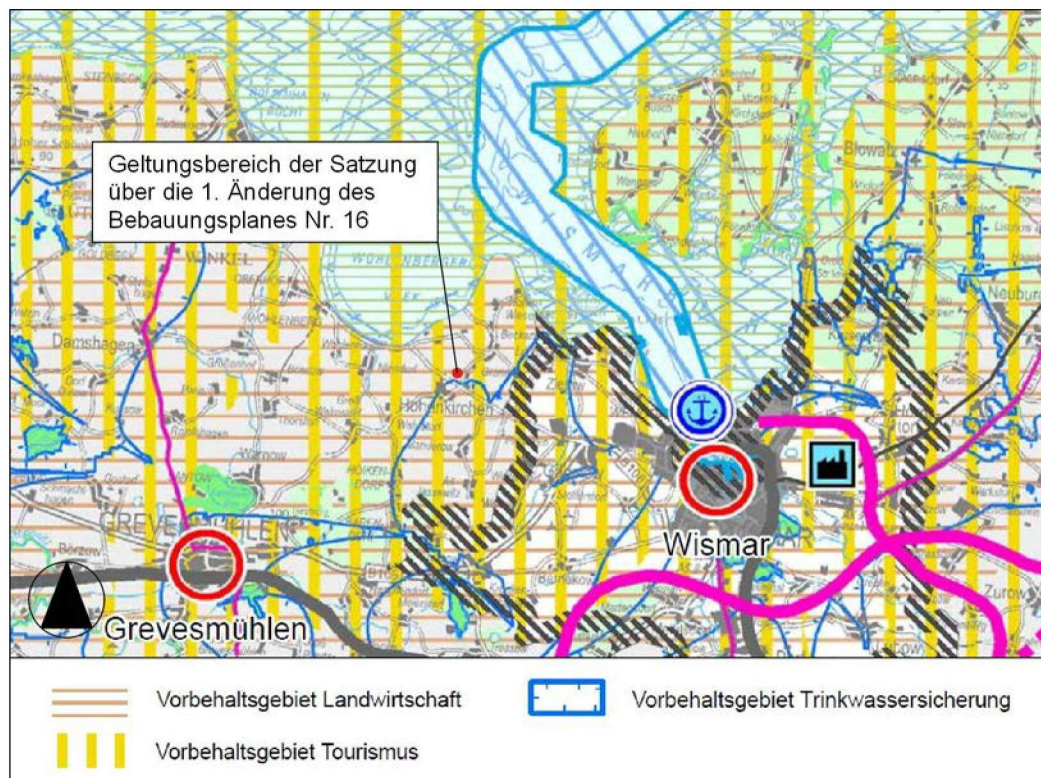


Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V  
(Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand:  
24. Mai 2016, mit eigener Bearbeitung)

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 werden folgende Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen für den Bereich der Gemeinde Hohenkirchen getroffen:

Die Gemeinde Hohenkirchen ist Teil Mittelbereiches des Mittelzentrums Wismar. Sie wird als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Tourismusschwerpunkttraum eingestuft.<sup>5</sup>

Die Gemeinde ist mit den Landesstraßen L01 und L02 sowie der Kreisstraße 44 an das regionale Straßennetz angebunden. Durch die Gemeinde Hohenkirchen verläuft eine regional bedeutsame Radroute. Teile des Gemeindegebietes sind als Vorbehalts- beziehungsweise Vorranggebiet Trinkwasser eingetragen.

Da für den Geltungsbereich bereits die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen Rechtsverbindlichkeit erlangte sind aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen keine Belange der Raumordnung betroffen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen entwickelt.

<sup>5</sup> vgl. RREP WM 2011, S.49f

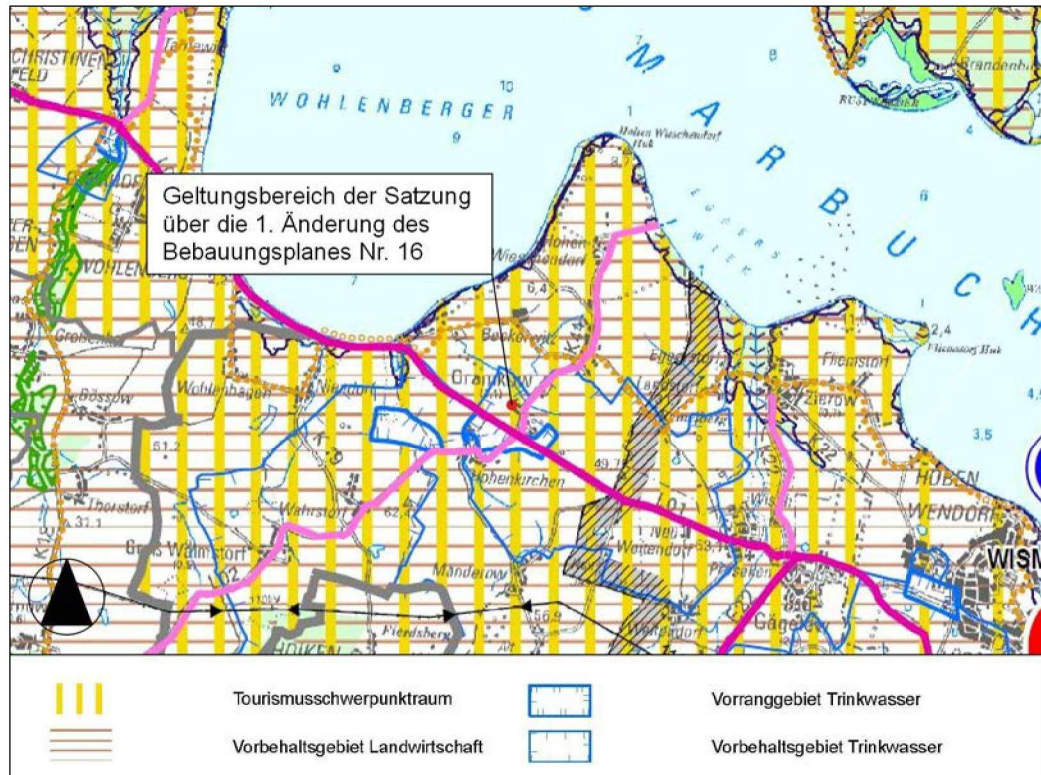


Abb. 3: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen entwickelt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

### 3.4 Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über keinen Landschaftsplan. Die Planungsabsicht der Gemeinde entspricht den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 entwickelt und ersetzt diesen. Es werden keine neuen Flächen einbezogen. Die Planung berührt dementsprechend keine landschaftsplanerischen Aspekte.

Vorgaben aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) sind für das Plangebiet nicht zu beachten. Gemäß Auszug aus dem GLRP WM zählt die Ostseeküste mit Dassower See, Lübecker Bucht, Wohlenberger Wiek, Wismarbucht zu den besonders attraktiven Landschaftsräumen, die eine „herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ besitzen. Die Zielsetzungen der Programme stehen der Planung nicht entgegen.



### 3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

#### 3.5.1 Internationale Schutzgebiete

Ungefähr 1,7 km nordwestlich beginnt das 23.840 ha große FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Ebenfalls 1,7 km nordwestlich, beinahe deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet, befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets sowie des EU-VSG-Gebietes durch die Planung sind aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen derzeit nicht erkennbar.

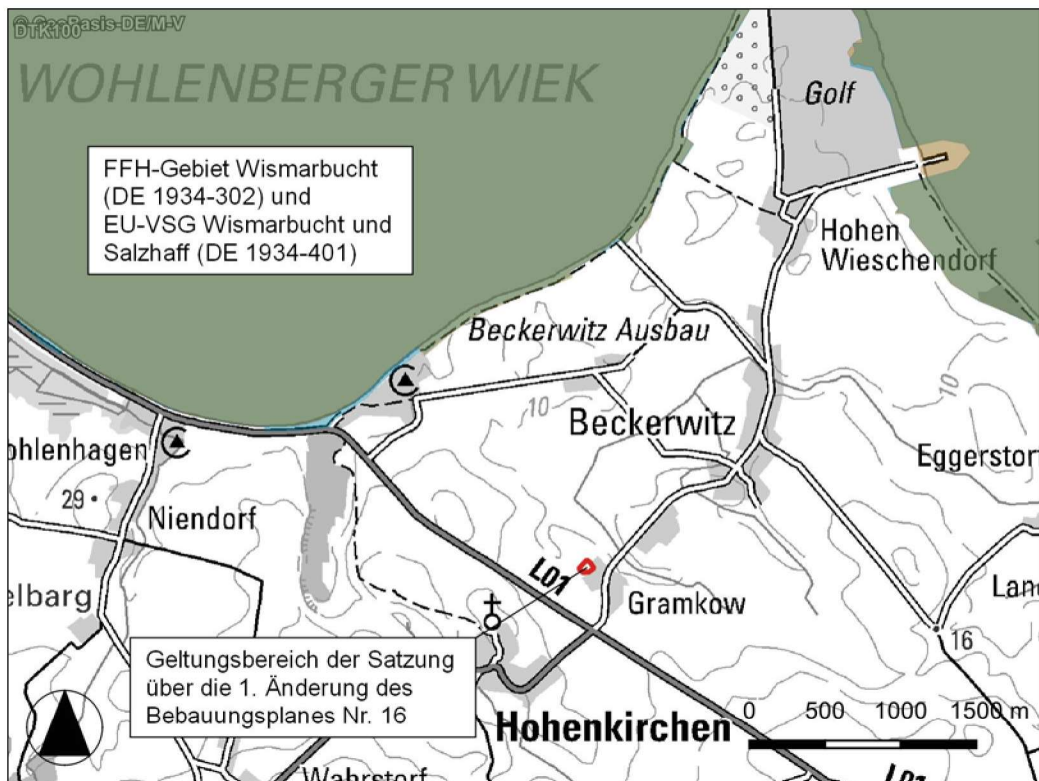


Abb. 4: Übersicht der FFH-Gebiete und EU-VS-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:50.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 17.06.2020, mit eigener Bearbeitung)

#### 3.5.2 Nationale Schutzgebiete

Es befinden sich weder Naturschutz- noch Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes. Der Küstenschutzstreifen lt. NatSchAG MV der Ostsee beginnt ungefähr 1,7 km nordwestlich des Plangeltungsbereiches.

Aufgrund der Entfernung und der Art der Schutzzwecke sind aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

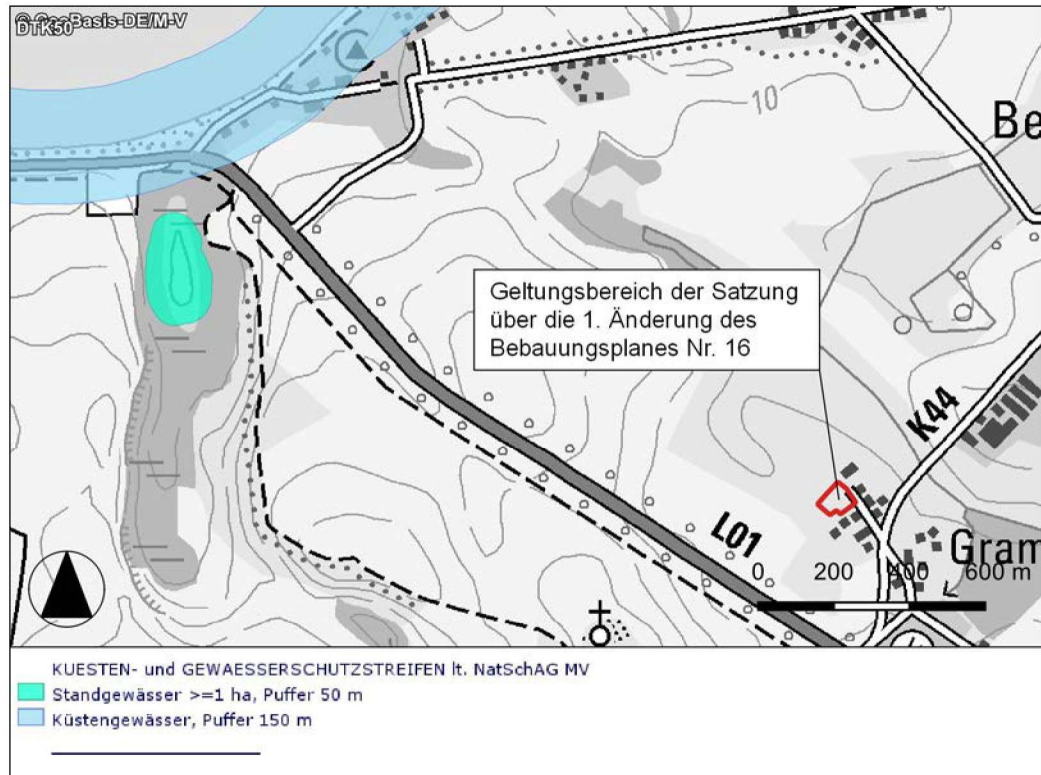


Abb. 5: Übersicht Küsten- und Gewässerschutzstreifen in der Umgebung des Plangebietes  
(M: 1:20.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI  
WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 17.06.2020, mit eigener Bearbeitung)

### 3.5.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. In einem Umkreis von 200m befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellten Biotope:

- (1) NWM09618, permanentes Kleingewässer; Gehölz, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (2) NWM09626, permanentes Kleingewässer; Gehölz, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., vom Plangebiet durch die Straße zur Ostsee getrennt

Aufgrund der Entfernungen und der Art der Schutzzwecke entfaltet die Umsetzung der Planung aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen keine Auswirkungen auf die umliegenden Biotope.



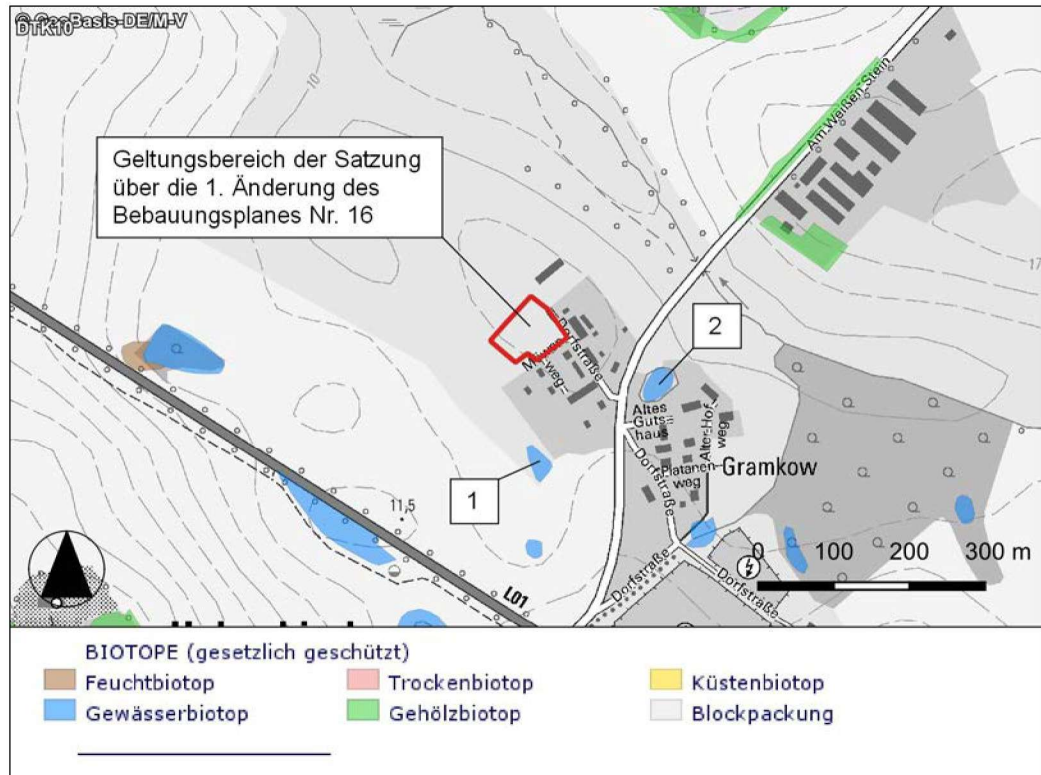


Abb. 6: Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes  
(M: 1:10.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 17.06.2020, mit eigener Bearbeitung)

#### 4. Beschreibung des Plangebietes

##### 4.1 Städtebaulicher Bestand

###### 4.1.1 Gemeinde Hohenkirchen

Die Gemeinde Hohenkirchen in ihrer heutigen Form ist am 01.01.2005 durch Fusion der ehemals selbstständigen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow entstanden. Heute umfasst das Gemeindegebiet 11 Ortsteile, verteilt auf ca. 41 km<sup>2</sup>. Die Ortsteile stellen sich als städtebaulich eigenständige Dörfer dar, welche vergleichsweise gleichmäßig über das Gemeindegebiet verteilt liegen. Prägend für das Landschaftsbild ist die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung, landwirtschaftliche Flächen nehmen einen Großteil des Gemeindegebietes ein. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Wismarbucht. Durch das Gemeindegebiet führen die Landesstraße L01 und L02 sowie die Kreisstraßen K19 und K44. Hauptort der Gemeinde ist das namensgebende Hohenkirchen in der Mitte des Gemeindegebietes, die Ortslage soll zukünftig auch entsprechend entwickelt werden.

###### 4.1.2 Satzungsbereich sowie nähere Umgebung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst unbebaute Flurstücke am nordwestlichen Rand des Ortsteils Gramkow. Das Plangebiet umfasst teilweise Außenbereichsflächen sowie noch nicht bebaute Flächen der Ortslage. Es lässt sich gebietscharakteristisch in eine Streuobstwiese im nordwestlichen Teilbereich sowie in Grünland ohne Gehölzstrukturen im südöstlichen Teilbereich untergliedern. In Richtung Norden

und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen, in Richtung Osten und Süden Wohnbebauung entlang des Möwenweges und der Dorfstraße an. Es finden sich sowohl Einzel- als auch Reihenhäuser mit Krüppelwalm- oder Satteldächern, welche unregelmäßig trauf- oder giebelständig ausgerichtet sind. Die Dacheindeckungen sind sowohl im rötlichen als auch im anthrazitfarbenen Farbspektrum ausgeführt, die Fassaden sind hell verputzt oder im roten Farbspektrum mit Klinker versehen. Holz findet ebenfalls als Material zur Fassadengestaltung Anwendung.

Im Unterschied zu den anderen Ortsteilen der Gemeinde Hohenkirchen ist das ehemalige Gutsdorf Gramkow stärker durch gewerbliche Nutzung geprägt. Mittelpunkt der Ortslage bildet das ehemalige Gutshaus Gramkow, ein unter Denkmalschutz stehendes, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und hellem Putz. Im Süden des Ortsteils findet sich neben einer großflächigen Solaranlage auch eine Go-Kart Bahn, nördlich in Richtung Beckerwitz befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Landesstraße L01 tangiert den Ortsteil südwestlich.



Abb. 7: Bestandsaufnahme Plangebiet sowie angrenzende Bebauung der Dorfstraße und des Möwenweges, Blick nach Südosten (Eigene Aufnahme)

#### **4.2 Naturräumlicher Bestand**

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird durch eine Streuobstwiese geprägt, an deren nordwestlichen Rand sich auch mehrere Ahorne, Eichen sowie Buchen finden. Ein in diesem Teilbereich stehender Ahorn mit 12 m Kronendurchmesser ist der größte Baum des Plangeltungsbereiches. Diese größeren Laubbäume sind Teil einer Heckenstruktur und bilden den Übergang zwischen der Ortslage Gramkow und den umliegenden, landwirtschaftlichen Flächen. Die Hecke ist Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des



rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist nur teilweise erfolgt, in der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Heckenstruktur findet sich eine Lücke.

Der südöstliche Teilbereich des Plangeltungsgebietes wird durch eine weitestgehend gehölzfreie Grünfläche gebildet. Eine freistehende Weide findet sich am südöstlichen Rand des Plangebiets.



Abb. 8: Naturräumlicher Bestand des Plangebietes, Blick nach Nordwesten (Eigene Aufnahme)

#### **4.3 Bestehende Immissionssituation**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Die Kreisstraße K44 sowie die Landesstraße L01 sind mit Blick auf den Immissionsschutz ausreichend weit entfernt, es entstehen keine relevanten Immissionen auf das Plangebiet. Weitere relevante, auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen nicht zu erwarten.

#### **4.4 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet wird durch den Möwenweg sowie die Dorfstraße verkehrlich angebunden. Die Dorfstraße kreuzt in ihrem weiteren Verlauf die von Nordosten aus Richtung Beckerwitz kommende Kreisstraße K44, welche wiederum südlich von Gramkow zu den Landesstraßen L01 und L02 führt. Über die Landesstraßen ist das Plangebiet mit der Hansestadt Wismar (L01) sowie mit Grevesmühlen (L02) verbunden.

An das ÖPNV-Netz ist das Plangebiet über die Haltestellen Landgut (ca. 100 m südwestlich, Linie 241) sowie Kreuzung (ca. 380 m südlich, Linien 240 und 241) der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH angebunden.

#### **4.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Der Plangeltungsbereich umfasst ausschließlich Flurstücke in privatem Eigentum. Diese stehen für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.

### **5. Planungsziele und Planungsalternativen**

#### **5.1 Planungsziele**

Planungsziel ist weiterhin die Schaffung von Wohnraum durch Arrondierung der Ortslage Gramkow. Hierfür sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die Lage der überbaubaren Flächen an das aktuelle Baukonzept der Gemeinde angepasst werden. Es soll durch eine orthogonale Gebäudestellung Ersatz für die zeilenartige, für den Ortsteil Gramkow untypische Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 16 geschaffen werden. Ziel ist die Berücksichtigung der verschiedenen Bauformen in der Ortslage.

Die Errichtung von Hausgruppen ist für den Ort typisch und soll im Wesentlichen aufrechterhalten werden. Der Plangeltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird nicht gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16 geändert.

#### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung zweier Hausgruppen sowie den Erhalt einer Streuobstwiese am Rand der Ortslage Gramkow vor. Als Übergang zur Landschaft soll am nördlichen und am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine naturnahe Hecke weiter ausgebildet werden. Die Nutzung der Gebäude soll vornehmlich dem Wohnen dienen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen ebenfalls zulässig sein. Die Gebäude sollen unter Berücksichtigung des umliegenden Bestandes orthogonal zu einander stehen, dementsprechend werden zwei Baufelder festgesetzt. Es sollen Reihenhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen entstehen. Die Ausgestaltung der Dächer erfolgt als symmetrische, flachgeneigte Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von kleiner oder gleich 30°. Pkw-Stellplätze sind senkrecht zum Möwenweg vorgesehen, zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens im südlichen Bereich des Plangebietes mit anschließender Einleitung in die Vorflut vorgesehen. Die Grunddienstbarkeiten für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut sind gesichert. Ein Kinderspielfeld soll sich zwischen den Hausgruppen und den Stellplätzen am Möwenweg befinden.

#### **5.3 Planungsalternativen**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bestandsplanes. Die Entwicklung zum Wohnen ist durch die Gemeinde Hohenkirchen weiterhin gewünscht. Auf die Untersuchung von Planungsalternativen wird daher verzichtet.



## 6. Planfestsetzungen

### 6.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

#### Textliche Festsetzung 1.1

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung bleibt aufgrund der unveränderten städtebaulichen Zielsetzung bezüglich der angestrebten Nutzungsarten bestehen. Ziel ist weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind durch die Festsetzung ebenfalls zulässig.

#### Textliche Festsetzung 1.2

Die textliche Festsetzung 1.2 lautet bisher wie folgt und erfährt eine Änderung:

- 1.2 Für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländeniveaus in dem jeweiligen Baufenster definiert. Die Bezugspunkte werden wie folgt definiert: Baufenster 1 = 14,02 m ü.HN, Baufenster 2 = 13,78 ü.HN, Baufenster 3 = 13,13 m ü. HN. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

#### Textliche Festsetzung 1.2 neu:

*Für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländeniveaus in dem jeweiligen Baufenster definiert. Die Bezugspunkte werden wie folgt definiert: Baufenster 1 = 13,70 m ü.NHN, Baufenster 2 = 13,70 m ü.NHN. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante als Schnittpunkt der beiden Dachaußenhautflächen.*

#### Begründung

§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO erfordert eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Diese Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung zur Satzung. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe und der maximalen Sockelhöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Festsetzung ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend und berücksichtigt das natürliche Gelände. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde die Anordnung der Gebäude auf dem Plangeltungsbereich verändert. Die strenge zeilenartige Bebauung, die für die

Ortslage untypisch ist, soll zugunsten einer orthogonalen Gebäudestellung aufgehoben werden. Aus der veränderten Gebäudestellung sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Vermessungsplanes ergeben sich daher die angepassten Baufelder und Bezugspunkte.<sup>6</sup>

## **6.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

### Textliche Festsetzung 2

In dem festgesetzten Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

### Begründung

§ 22 BauNVO ermöglicht die Festsetzung der Bauweise in einem Baugebiet und damit eines wesentlichen Elementes des Städtebaus. Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen ist die offene Bauweise, also eine Errichtung der Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von höchstens 50 m, mit Blick auf das Ortsbild weiterhin städtebaulich begründet. Die Festsetzung wird daher unverändert beibehalten. Die Beschränkung auf die Zulässigkeit von Hausgruppen nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird aus dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen in die Planzeichnung übernommen.

## **6.3 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

### Textliche Festsetzung 3

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist pro selbstständigem Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung zulässig. (Gilt auch für Reihenhäuser)

### Begründung

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Hohenkirchen sieht für den Plangeltungsbereich weiterhin die Errichtung von Hausgruppen vor. Die Festsetzung wird daher unverändert beibehalten, zusätzlich wird die Zulässigkeit von Reihenhäusern eindeutig klargestellt.

## **6.4 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**

### Textliche Festsetzung 4

~~Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Flächen zur Versickerung zu bringen.~~

Die textliche Festsetzung entfällt.

### Begründung

Grundsätzlich ist für den Plangeltungsbereich die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandene Vorflut möglich. Durch das Ingenieurbüro Hadan & Schmidt, Wismar, wurde überschlägig die Dimensionierung eines dafür notwendigen, unterirdischen Regenwasserrückhaltebeckens berechnet und das notwendige Gefälle aufgrund

---

<sup>6</sup> vgl. Vermessungsbüro Dipl.Ing. J.-M. Dubbert, Gramkow b. Wismar: Lage- und Höhenplan; Gemeinde Hohenkirchen; Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet Gramkow-West", Stand: 28.10.2019



des Vermessungsplanes überprüft.<sup>7</sup> Damit ist die grundsätzliche technische Machbarkeit nachgewiesen. Die Fläche für ein solches Regenwasser-rückhaltebecken wurde in die Planzeichnung ohne Normcharakter aufgenommen. Da es sich nur um überschlägige Berechnungen handelt ist eine Überschreitung der Flächengröße zulässig, sollte dies im Rahmen der konkreten technischen Planungen notwendig werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist die Errichtung einer Leitungstrasse in die Vorflut notwendig. Diese kann z.B. über die Flurstücke 90/4, 90/8 und 93 der Gemarkung Gramkow, Flur 1 erfolgen und ist vor Satzungsbeschluss im Rahmen der technischen Planung über entsprechende Baulasten zu sichern. Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangeltungsbereiches ist daher nicht zwingend erforderlich, die entsprechende Festsetzung entfällt.

**6.5 Planungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)**

Textliche Festsetzung 5.1

Private Erschließungswege und Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, im Sinne der Grundwasserneubildung die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Da dieses Ziel für die Gemeinde Hohenkirchen weiterhin besteht wird auch die entsprechende Festsetzung unverändert übernommen.

Textliche Festsetzung 5.2

~~Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen (Gebäude, Fundamentreste u.a.) und Schuttablagerungen sind vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.~~

Die textliche Festsetzung entfällt.

Begründung

Da der Rückbau und die Entsorgung der vorhandenen Altanlagen zwischenzeitlich durchgeführt wurden, ist die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 obsolet und entfällt.

Textliche Festsetzung 5.3

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

---

<sup>7</sup> vgl. Ingenieurbüro Hadan & Schmidt, Wismar: Fachbeitrag zur Regenwasserentwässerung (Stand: 20.12.2019)

#### Textliche Festsetzung 5.4

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist am nordwestlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Einbeziehung der vorhandenen Mehlsbeeren-Gehölze (*Sorbus aria*) eine naturnahe Heckenpflanzung mit einer Länge von rd. 100,0 m und einer Breite von rd. 5,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher, 2 x verschult, mindestens 80 cm bis 100 cm Höhe, ausschließlich heimischer Arten im Verband 1,5x1,5 m gemäß Pflanzliste Punkt 5.6, zu pflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist eine Gruppe aus 3 bis 5 Heistern, 2 x verschult, 175 cm bis 200 cm, heimischer Bäume gemäß Pflanzliste Punkt 5.7, zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellung und der zweijährigen Entwicklungspflege mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss einzufrieden.

#### Textliche Festsetzung 5.5

Zum weiteren Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 75 m<sup>2</sup> Fläche ist in unregelmäßiger Anordnung ein regionaltypisches Obstgehölz zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe).

Für die Pflanzmaßnahme ist eine Auswahl aus folgenden Obstbäumen vorzunehmen:

<i>Malus domestica</i>	Apfel (Altenländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)
<i>Pyrus communis</i>	Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume (Anna Späht, Hauszwetschge, Ontariopflaume, Königin Victoria)
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche (Werdersche Braune, Kaisers Kirsche, Techners Schwarze Knorpel, Schwarze Königin)

Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist die Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro m<sup>2</sup>) mit 5 % Einmischung von Leguminosen zu verwenden. Die Verwendung von Dünger sowie der Einsatz von chemischen Mitteln ist untersagt.

#### Textliche Festsetzung 5.6

Pflanzenliste heimischer Sträucher: Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

#### Textliche Festsetzung 5.7

Pflanzenliste heimischer Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).



#### Textliche Festsetzung 5.8

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

#### Begründung

Die textlichen Festsetzungen 5.3 bis 5.8 dienen dem Schutz und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die im Bebauungsplan Nr. 16 vorgesehene Ortsrandbepflanzung und Streuobstwiese wurden nur teilweise umgesetzt, bereits erfolgte Anpflanzungen sind zu kontrollieren und im Bedarfsfall zu ergänzen. Da die Zielsetzungen zum Schutz und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Bebauungsplanes Nr. 16 auch mit dem geänderten städtebaulichen Konzept weiterhin durch die Gemeinde Hohenkirchen verfolgt werden bleiben die entsprechenden textlichen Festsetzungen als Anpflanzungsfestsetzungen anstelle von Erhaltungsfestsetzungen unverändert erhalten. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die Umsetzung der Planungen sind vergleichbar mit dem Umfang der Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 16. Dementsprechend werden auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernommen.

### **6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die textliche Festsetzung 6 lautet bisher wie folgt:

Der Stellplatzbedarf des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb der dargestellten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu erfüllen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Bei einer Pflasterung sind die Fugen so zu bemessen, dass die Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist.

Die textliche Festsetzung neu gilt wie folgt:

#### Textliche Festsetzung 6

*Der Stellplatzbedarf des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb der dargestellten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu erfüllen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder großflächig verlegtem Pflaster auszuführen.*

#### Begründung

Die Lage der Stellplätze ist weiterhin, analog zum Bebauungsplan Nr. 16, senkrecht zum Möwenweg vorgesehen und auch entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Auch die in diesem Bereich zu erhaltende Weide wurde in die Planzeichnung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 übernommen. Die Oberflächengestaltung der Stellplätze wurde an das geänderte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung angepasst.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

Die textliche Festsetzung 7.1 lautet derzeit wie folgt:

7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Dachneigung von 40° bis 48° zulässig. Die Hauptdachflächen sind als symmetrische Satteldächer, als Krüppelwalmdächer oder als Walmdächer auszuführen. Untergeordnete Dachflächen, Gauben und Nebengebäude sind auch mit abweichenden Dachneigungen und -formen zulässig.

Die textliche Festsetzung 7.1 neu lautet wie folgt:

### Textliche Festsetzung 7.1

*Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von kleiner oder gleich 30 Grad zulässig. Die Hauptdachflächen sind als symmetrische Satteldächer, als Krüppelwalmdächer oder als Walmdächer auszuführen. Untergeordnete Dachflächen, Gauben und Nebengebäude sind auch mit abweichenden Dachneigungen und -formen zulässig.*

### Begründung

§ 86 LBauO M-V ermöglicht die Regelung von Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern. Die Gemeinde Hohenkirchen ändert die textliche Festsetzung 7.1 mit dem Ziel, das überarbeitete, städtebauliche Konzept planungsrechtlich umzusetzen. Anstelle der bisher zulässigen, steilgeneigten Dächer mit einem Neigungswinkel von 40° bis 48° werden nun flachgeneigte Dächer zulässig. Dies ermöglicht die Errichtung von zwei Vollgeschossen, wodurch sich auch der Nutzwert der Gebäude erhöht. Zusätzlich wird das bestehende Ortsbild beachtet. Die Festsetzungen zu untergeordneten Dachflächen, Gauben und Nebengebäuden bleiben mit Blick auf die Entscheidungsfreiheit des Eigentümers unberührt.

### Textliche Festsetzung 7.2

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

### Textliche Festsetzung 7.3

Außenwände der Hauptgebäude sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Die Außenwände von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind auch als helle Putzfassaden oder als Holzfassaden zulässig.

### Textliche Festsetzung 7.4

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- und Ölbehälter ist unzulässig.

### Begründung

Die textlichen Festsetzungen 7.2 bis 7.4 stellen für die Gemeinde Hohenkirchen weiterhin Regelungen dar, die das typische Ortsbild der Ortslage Gramkow wahren und bleiben daher unverändert.



#### Textliche Festsetzung 7.5

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### Begründung

Der Verweis auf § 84 LBauO M-V begründet auch weiterhin die Ordnungswidrigkeit von Verstößen gegen die nach § 86 LBauO M-V getroffenen Festsetzungen dieser Satzung und wird daher unverändert übernommen. Gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **7. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen über den Möwenweg sowie die Dorfstraße. Es sind insgesamt 12 Pkw-Stellplätze senkrecht zum Möwenweg vorgesehen. Die fußläufige Erschließung erfolgt sowohl vom Möwenweg sowie von der Dorfstraße aus. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes wird durch die Planungen nicht berührt und erfolgt weiterhin über die Haltestellen Landgut (Gutshaus) sowie Kreuzung (L01/ L02).

### **8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

#### **8.1 Vorbemerkung**

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen wird das innere Konzept für die Bebauung gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 geändert. Der Bebauungsplan wird aufgrund dessen, dass sich die Grundzüge der Planungsabsicht nicht ändern, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Mit der vorliegenden Planung wird die für den Ort typische Bebauung beachtet.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgrund der derzeitigen Lage und der Ausstattung der Fläche, die bereits für eine Bebauung vorbereitet wurde, wird auf die Erstellung eines Artenschutzgutachtens verzichtet. Im Folgenden wird eine Abschätzung bezogen auf mögliche relevante Artengruppen, besonders geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle wildlebenden Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG durchgeführt.

#### **8.2 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen**

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

### 8.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 8.4 Relevanzprüfung

Der Plangeltungsbereich betrifft sämtlich Flächen, die bereits für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wurden. Nennenswerte Gehölzbestände befinden sich auf der Fläche nicht; es handelt sich nicht um Ortsbild und für das Konzept



unmittelbar zu berücksichtigende Bäume. Die angrenzenden Flächen im Nordosten und im Südosten sind bereits bebaut. Die Rodung von Gehölzen auf der Fläche war bereits abgestimmt im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16. Erforderliche Rodungen wurden bilanziert. Umpflanzungen von einzelnen Bäumen sind vorgesehen.

### **I alle wildlebenden Vogelarten**

Die Bäume und Gehölze sind potentielle Brutplätze für Vogelarten. Rastvögel sind innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten. Aufgrund der anthropogenen Störwirkungen und der Siedlungslage ist ein Artspektrum des Siedlungsbereichs zu erwarten. Diese Arten sind an Störwirkungen gewöhnt und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es werden zusätzlich zukünftig Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen erfolgen, die die Strukturvielfalt erhöhen können.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes und in größerer Entfernung zum vorhandenen Vogelschutzgebiet. Aufgrund der Entfernung können Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausgeschlossen werden.

### **II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL**

#### Amphibien

Amphibien können vorhanden sein. Aufgrund des Fehlens von Laichgewässern und Winterquartieren innerhalb und in der Umgebung des Plangeltungsbereichs ist nicht von einer maßgeblichen Funktion als Lebensraum von Amphibien auszugehen.

#### Reptilien

Die Zauneidechse kommt im Umfeld des Plangeltungsbereiches nicht vor. Andere Reptilienarten benutzen das Gebiet nur zur Wanderung. Durch das Vorhaben ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen auf Reptilien. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

#### Fledermäuse

Die Fläche weist nur eine relativ geringe Strukturvielfalt auf. Es befinden sich keine Altbäume mit Höhlen innerhalb der Fläche und in den angrenzenden Bereichen. Erhebliche Beeinträchtigungen und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Käfer

Innerhalb des Plangeltungsbereiches finden sich Altbäume. Potenziell ist in derartigen Gehölzbeständen mit xylobionten Käferarten wie Eremit (*Osmoderma eremita*) und Marmoriertem Rosenkäfer (*Protetia lugubris*) zu rechnen. Diese beiden Arten siedeln jedoch nur in alten Baumbeständen mit ausgeprägtem Braunmulmkörper. Ein Vorkommen des Eremiten in den Bäumen ist definitiv auszuschließen, da es außerhalb des eng begrenzten Verbreitungsgebietes liegt und keine optimalen Habitatstrukturen vorhanden sind. Ein Vorkommen des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) ist ebenfalls im Plangeltungsbereich auszuschließen. Eine Betroffenheit des Eichenbocks ist

grundsätzlich aufgrund der lokalen Verbreitung der Art (zwei Vorkommen in M-V) auszuschließen.

#### Mollusken und Fische

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

#### Libellen

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für Libellen. Auswirkungen auf Libellen sind deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht zu berücksichtigen.

#### Falter

Ein Vorkommen von Falterarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist nicht zu erwarten. Die Biotopausstattung entspricht nicht den Anforderungen der Falterarten (u.a. Fehlen der speziellen Raupenfraßpflanzen).

#### Landsäuger

Aufgrund der Siedlungslage und der Verbreitungsgebiete finden sich innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes keine geeigneten Habitate für raumbedeutsame Landsäugerarten.

### **III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Aufgrund der anthropogenen Nutzung der Flächen im Plangebiet und der relativ strukturarmen naturräumlichen Ausstattung im Siedlungsbereich sind keine Pflanzenarten des Anhang IVb der FFH-Richtlinie im Plangebiet zu erwarten.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

## **8.5 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens**

### *Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

### *Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## **8.6 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine potentielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht, wird jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der bestehenden Vorbelastung als unerheblich eingestuft.

Rastvogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Die Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist vorzunehmen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar (ZvWis). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend

beitragspflichtig. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZvWis abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

## **9.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Schmutzwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anlagen des Zweckverband Wismar (ZvWis) gewährleistet. Das Plangebiet wird abwasserseitig in die vorhandenen Anlagen des ZvWis eingebunden. Die erforderlichen Anschlusshöhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim ZvWis zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

## **9.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch Einleitung in die südwestlich des Plangebiets liegende Vorflut vorgesehen. Die überschlägige Berechnung und Bemessung der dafür notwendigen Anlagen ist durch das Ingenieurbüro Hadan und Schmidt, Wismar, erfolgt.

Durch die Einleitbegrenzung in Fließgewässer ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Nach der Berechnung ist dafür ein Regenwasserrückhaltebecken mit den Abmessungen 6,0 m x 12,0 m x 0,6 m und einem Volumen von 43,20 m<sup>3</sup> ausreichend, dieses ist entsprechend in der Planzeichnung zur Satzung dargestellt. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als unterirdische Rigole ausgelegt. Da es sich nur um überschlägige Berechnungen handelt, ist eine Überschreitung der Flächengröße zulässig, sollte dies im Rahmen der konkreten technischen Planungen notwendig werden.

Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Geländes im Plangebiet und der Oberkante des Grabensystems der Vorflut beträgt ca. 3,0 m, dies ist für eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend.<sup>8</sup> Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist die Errichtung einer Leitungstrasse in die Vorflut notwendig. Diese kann z.B. über die Flurstücke 90/4, 90/8 und 93 der Gemarkung Gramkow, Flur 1 erfolgen. Die Leitungstrasse steht für die Ableitung zur Verfügung und wurde über Grunddienstbarkeiten gesichert.

## **9.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Brandschutz in der Gemeinde Hohenkirchen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

---

<sup>8</sup> vgl. Ingenieurbüro Hadan & Schmidt, Wismar: Fachbeitrag zur Regenwasserentwässerung (Stand: 20.12.2019)



Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

In der vorliegenden Planung wurde zunächst davon ausgegangen, dass der Löschwasserbedarf bei 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden liegt. Dieses Erfordernis ist im Zuge der Planung zu prüfen und ggf. zu präzisieren. Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen kann der Löschwasserbedarf sichergestellt werden.

#### **9.5 Elektroenergieversorgung**

Die Gemeinde Hohenkirchen wird durch die E.DIS Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteintrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### **9.6 Gasversorgung**

Ein Anschluss des Plangebietes an die Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

#### **9.7 Telekommunikation**

Die Gemeinde Hohenkirchen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im weiteren Planverfahren im Rahmen der technischen Planung abzustimmen. Die notwendigen Planunterlagen sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

#### **9.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Eigenbetrieb des Landkreises. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

### **10. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen „Wohnbebauung Gramkow West“ beträgt ca. 0,49 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>3.314,17</b>
davon innerhalb von Baugrenzen	951,42
Davon innerhalb von Flächen für Nebenanlagen (Na)	350,00
<b>Private Grünflächen</b>	<b>1.564,51</b>
davon Flächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese	1.049,77
davon Flächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandbepflanzung	514,74
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>4.878,68</b>

## 11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die im Rahmen der Satzung über den B-Plan Nr. 16 enthaltenen Hinweise werden unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen, Erfordernisse und Erkenntnisse angepasst. Dies ist in den nachfolgenden Belangen dargestellt. In den Änderungen wird berücksichtigt, dass der Planbereich nicht mehr Bestandteil der Trinkwasserschutzzone ist und es wird beachtet, dass der Abriss bereits erfolgt ist. Somit können diesbezüglich in der Satzung über den B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen enthaltene Hinweise entfallen.

### 11.1 Denkmalschutz – Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 11.2 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde 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.

### **11.3 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

### **11.4 Trinkwasserschutz (entfällt - SÄ1)**

~~Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III der Trinkwasserfassung Gramkow-Hohenkirchen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Auskunft darüber gibt das Umweltamt, Untere Wasserbehörde, des Landkreises Nordwestmecklenburg.~~

#### Begründung

Mit Eintragung vom 16.09.2019 in das Wasserbuch des Landes Mecklenburg-Vorpommern erstreckt sich die Trinkwasserschutzzone III der Trinkwasserfassung Gramkow-Hohenkirchen nicht länger über den Plangeltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Der entsprechende Hinweis des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 entfällt daher.<sup>9</sup>

### **11.5 Abriss des Altbaubestandes (entfällt - SÄ1)**

~~Durch den Abriss des Altbaubestandes im Plangebiet kann ein Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten einher gehen. Deshalb ist vor Beginn der Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude Fledermaus oder Eulenquartiere sowie Schwalben oder Hornissennester befinden. Die Lebensstätten dieser nach BArtSchG besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohter Arten dürfen nach § 42 BNatSchG nicht beschädigt~~

---

<sup>9</sup> vgl. LUNG M-V, Güstrow: Wasserbuch - Land Mecklenburg-Vorpommern, Wasserbuchblatt Nr.: 70082 (Stand: 16.09.2019)



~~oder zerstört werden. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie M-V beantragt werden.~~

#### Begründung

Da der Rückbau und die Entsorgung der vorhandenen Altanlagen zwischenzeitlich durchgeführt wurden, ist der entsprechende Hinweis des Bebauungsplanes Nr. 16 zum Artenschutz obsolet und entfällt.

### **11.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zur schadlosen Ableitung des im Plangeltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers zwischen der Baugrenze des Baufeldes 2 und der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Vorbehaltsfläche für ein Regenwasserrückhaltebecken mit den Abmessungen 6,0 m x 12,0 m vorgesehen. Da es sich nur um überschlägige Berechnungen handelt ist eine Überschreitung der Flächengröße zulässig, sollte dies im Rahmen der konkreten technischen Planungen notwendig werden.

### **11.7 Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar 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 vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

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

## **12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **12.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung**

Die vorliegende Planung schafft die Möglichkeit zur Entwicklung eines brachliegenden Grundstücks am Rand der Ortslage Gramkow. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 16 begonnene Entwicklung eines Grünzuges als Übergang zur Landschaft wird abgeschlossen. Die Planung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf der Bevölkerung des Orts und sichert somit aus Sicht der Gemeinde die weitere positive Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld gewährleistet werden.

## **12.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Bei der Planung handelt es sich um die Bebauung von derzeit ungenutzten und ursprünglich bebauten Flächen zur Abdeckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung Hohenkirchens. Ehemals vorhandene Bebauung wurde zurückgenommen. Die Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen sind dementsprechend gering. Die bestehende Streuobstwiese wird erhalten und dauerhaft gesichert.

## **12.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfangs sind keine relevanten Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe zu erwarten.

## **12.4 Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind aufgrund des geringen Umfangs als vernachlässigbar zu bewerten. Es sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen der Dorfstraße sowie des Möwenwegs notwendig.

## **12.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die geplante Nutzung als Wohnstandort gehört nicht zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu beachten.

### Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden. Eine Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet liegt am Rand des Ortsteils Gramkow und ist anthropogen vorgeprägt. Gehölzstrukturen sind im nordwestlichen Teilbereich vorhanden und werden erhalten bzw. durch die Schließung von Lücken im Gehölzsaum erweitert. Die in diesem Bereich vorhandene Streuobstwiese wird erhalten, Bebauung ist in diesem Teilbereich nicht vorgesehen.

Der südöstliche, für die Bebauung vorgesehene Teilbereich besteht aus einer ehemals bebauten, weitgehend gehölzfreien Brachfläche. Einzelne Obstbäume müssen für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung umgepflanzt oder gerodet werden. Vorzugsweise ist eine Umpflanzung vorgesehen. Eine bestehende Weide wird erhalten. Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung dieses Teilbereiches ergibt sich eine ebenfalls geringe faunistische Bedeutung der Siedlungsflächen.

#### Schutzgut Boden

Das Vorhaben befindet sich auf anthropogen vorgeprägten Flächen innerhalb einer städtebaulich ungeordneten Brachfläche. Das natürliche Bodengefüge ist auf der für die Bebauung vorgesehenen Teilfläche durch die bereits erfolgte und wieder zurückgebaute Bebauung gestört. Es werden zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen. Mit der Entwicklung der brach liegenden Fläche im Siedlungszusammenhang wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von schützenswerten Außenbereichsflächen geleistet und den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird beachtet und unterschritten.

#### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung sowie der hydrogeologischen Verhältnisse, als gering bis mittel eingeschätzt.

Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen des Plangebietes haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da nur geringer Bewuchs vorhanden ist. Da eine Gestaltung der zukünftigen Freiflächen als Gartenflächen zu erwarten ist und die umfangreicher bewachsenen Teilflächen erhalten werden sind keine relevanten Änderungen an der klimatischen Bedeutung des Plangebietes zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes ist durch die benachbarte Wohnbebauung sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen südwestlich des Geltungsbereiches geprägt. Die auf dem Plangebiet vorhandenen Gehölze werden größtenteils erhalten und durch zusätzliche Anpflanzungen erweitert. Das charakteristische Siedlungsgefüge wird durch die Umsetzung der Planungen und die Arrondierung der Ortslage ergänzt, das Ortsbild wird vervollständigt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb oder in relevanter Umgebung des Plangebietes bekannt.

## **12.6 Kosten**

Der Umfang der Kosten wird im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt. Die Gemeinde Hohenkirchen übernimmt keine Kosten.



## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen „Wohnbebauung Gramkow West“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Hohenkirchen, den.....

(Siegel)

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

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen 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](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

### **TEIL 3            Anlagen**

---

Anlage 1: Fachbeitrag zur Regenwasserentwässerung, Ingenieurbüro Hadan & Schmidt, Wismar, vom 20.12.2019

## Eingabeblatt - Flächendaten

### Vorhaben

Gemeinde Hohenkirchen

1. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen

	<b>A<sub>E</sub></b>		<b>Ψ<sub>m</sub></b>	<b>A<sub>u</sub></b>
	<b>Beschreibung der Fläche</b>	<b>[m²]</b>	<b>[-]</b>	<b>[m²]</b>
Teilfläche 0	Dachfläche	820,00	0,90	738,00
Teilfläche 1	Flächen in Asphaltbauweise	0,00	0,90	0,00
Teilfläche 2	Pflasterfläche - Wegebefestigungen, Zufahrt (enge Fugen)	1.360,00	0,75	1.020,00
Teilfläche 3	Pflasterflächen - Stellplätze (weite Fugen)	220,00	0,60	132,00
Teilfläche 4	Traufstreifen - Schottermaterial	0,00	0,60	0,00
Teilfläche 5	Schotterbefestigungen - Spielplatz	150,00	0,60	90,00
Teilfläche 6	Rasenfugen-/Rasengitter-Pflaster	0,00	0,50	0,00
Teilfläche 7	Kunststoffbelag - Aufenthalts- und Spielfläch	0,00	0,90	0,00
Teilfläche 8	Bankett - Schotterrasen	0,00	0,60	0,00
Teilfläche 9	Weg - wassergebundene Decke	0,00	0,60	0,00
Teilfläche 10	Grün-/Rasenfläche - im bebauten Bereich	755,00	0,30	226,50
Teilfläche 11	Grün-/Rasenfläche - Ausgleichsfläche	1.545,00	0,10	154,50
	<b>Gesamtfläche</b>	4.850,00		
	<b>A<sub>u</sub></b>			2.361,00
		<b>4.850,00</b>	<b>0,49</b>	<b>2.361,00</b>
	<b>Flächen in ha:</b>	<b>0,49</b>		<b>0,24</b>

$$A_u = A_E * \Psi_m$$

**A<sub>E</sub>** = Fläche des Einzugsgebietes

**Ψ<sub>m</sub>** = mittlerer Abflussbeiwert der Fläche

**A<sub>u</sub>** = undurchlässige Fläche

### Ingenieurbüro Hadan & Schmidt

Beratung, Planung und Bauleitung im Straßen und Tiefbau

Erwin-Fischer-Straße 95

23969 Wismar

Telefon 03841 - 63 80 33

E-mail [mail@hadan-schmidt.de](mailto:mail@hadan-schmidt.de)



## Bemessung von Regenrückhalteräumen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117

einfaches Berechnungsverfahren  
Regenrückhaltebecken im Hauptschluss

### 1. Bemessungsgrundlagen:

Werte resultierend aus Berechnungstabelle im "Eingabeblatt - Flächendaten":

Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes	$A_E =$	0,49	ha
undurchlässige Fläche	$A_u =$	0,24	ha
mittlerer Abflussbeiwert der unbefestigten Fläche	$\Psi_m =$	0,49	

Eingabewerte des Planers:

Trockenwetterabfluss	$Q_{T,d,aM} =$	0,00	l/s
vorgegebene Drosselabflussspende	$q_{Dr} =$	15,00	l/(s*ha)
vorgegebene Überschreitungshäufigkeit	$n =$	0,20	1/a

### 2. Ermittlung der Drosselabflussspenden:

$$Q_{Dr,max} = q_{Dr} \times A_E$$

$q_{Dr}$	$A_E$	$Q_{Dr,max}$
15,00	0,49	7,28

$$Q_{Dr,max} = 7,28 \text{ l/s}$$

(DN 150 mit  $I = 1:150 \Rightarrow Q = 13,97 \text{ l/s}$ )

$$q_{Dr,R,u} = (Q_{Dr} - Q_{T,d,aM}) / A_u$$

$Q_{Dr,max}$	$Q_{T,d,aM}$	$A_u$	$q_{Dr,R,u}$
7,28	0,00	0,24	30,81

$$q_{Dr,R,u} = 30,81 \text{ l/(s*ha)}$$

$Q_{Dr,max}$  ist **Auswahleingabe**: oben berechneter Wert **oder** fester Größenwert!

### 3. Ermittlung des Abminderungsfaktors $f_A$ :

mit der Fließzeit	$t_F =$	3 min
und der Häufigkeit	$n =$	0,20 1/a
ergibt sich der Abminderungsfaktor	$f_A =$	1,000

#### 4. Festlegung des Zuschlagsfaktors $f_z$ :

Der Zuschlagsfaktor wird gewählt für  
ein geringes Risikomaß zu

$$f_z = 1,2$$

#### 5. Bestimmung der statistischen Niederschlagshöhen und Regenspenden:

für die Überschreitungshäufigkeit

$$n = 0,20 /a$$

nach KOSTRA-DWD-2000 (DWD, 2005)

#### 6. Ermittlung des spezifischen Speichervolumens für ausgewählte Dauerstufen:

$$V_{s,u} = (r_{D,n} - q_{Dr,R,u}) \times D \times f_z \times f_A \times 0,06$$

Dauerstufe  <b>D</b> [min]	Nieder- schlags- höhe  <b>hN</b> [mm]	zugehörige Regen- spende  <b>r<sub>D,n</sub></b> [l/s*ha]	Drosselab- flussspende (Eingabe erf.)  <b>q<sub>Dr,R,u</sub></b> [l/s*ha]	Differenz zwischen r <sub>D,n</sub> und  <b>q<sub>Dr,R,u</sub></b> [l/s*ha]	spezifisches Speicher- volumen  <b>V<sub>s,u</sub></b> [m³/ha]
5		236,1	30,81	205,3	74
10		181,7	30,81	150,9	109
15		150,5	30,81	119,7	129
20		129,5	30,81	98,7	142
30		102,7	30,81	71,9	155
45		79,7	30,81	48,9	158
60		66,1	30,81	35,3	152
90		48,9	30,81	18,1	117
120		39,4	30,81	8,6	74
180		29,2	30,81	-1,6	-21
240		23,5	30,81	-7,3	-126
360		17,4	30,81	-13,4	-348
540		12,9	30,81	-17,9	-696
720		10,4	30,81	-20,4	-1058
1080		7,9	30,81	-22,9	-1782
1440		6,7	30,81	-24,1	-2500

Größtwert bei 45 min

erforderliches spezifisches Volumen  $V_{s,u} =$

158 m³/ha

7. Bestimmung des erforderlichen Rückhaltevolumens:

$$V_{\text{erf}} = V_{s,u} \times A_u$$

$V_{s,u}$	$A_u$	$V_{\text{erf}}$
158	0,24	37,30

$$V_{\text{erf}} = 37,30 \text{ m}^3$$

8. Berechnung der Entleerungszeit des Beckens:

$$t_E = V_{\text{erf}} / Q_{\text{Dr, max}}$$

$V_{\text{erf}}$ [m³]	$Q_{\text{Dr, max}}$ [l/s]	$Q_{\text{Dr, max}}$ [m³/s]	$t_E$ [s]	$t_E$ [h]
37,30	7,28	0,007275	5.127,67	1,424352806

$$t_E = 1,42 \text{ h}$$

9. Gegenüberstellung vorhandene Beckengröße zur erforderlichen Beckengröße:

Regenrückhaltung durch Rigole

Volumen RRB

Querschnitt

Rechteck =  $6,00 \times 12,00 \times 0,60 \text{ m}$

$V_{\text{gewählt}} = 43,2 \text{ m}^3$

Kreis =  $\pi/4 \times (0,00 \text{ m})^2 \times 00,00 \text{ m}$

$V_{\text{gewählt}} = 0,00 \text{ m}^3$

$$V_{\text{erf}} = 37,30 \text{ m}^3$$

10. Ergebnis:

$$V_{\text{erf}} < V_{\text{vorh}}$$

$$37,30 \text{ m}^3 < 43,20 \text{ m}^3$$



