

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Ziero/13/7759			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 23.09.2013			
	Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen und Ferienwohnen in Zierow" der Gemeinde Zierow				
Hier: Einstellung des B- Plan- Aufstellungsverfahrens				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow				
Gemeindevertretung Zierow				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow hat in ihren Sitzung am 22.02.2012/19.12.2012 den Beschluss zur Aufstellung des B- Planes Nr. 11 „ Wohnen und Ferienwohnen in Zierow “ gefasst. Planungsziel war, die städtebauliche Entwicklung eines Wohn- und Ferienwohngebietes, planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage von Zierow zwischen dem Sportplatz und der Gartenanlage und wird landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Planungsanzeige vom 13.08.2012 wurden die Planungsabsichten der Gemeinde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vorgestellt.

Im Ergebnis der Raumordnerischen Bewertung vom 16.08.2013 wurde das Vorhaben aus mehreren Gründen als kritisch beurteilt. Unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise wurde die Planungsanzeige in folgenden Punkten qualifiziert:

- Standortwahl, - Planungsziel, - Umsetzung und Sicherung der Planung, - Potenzialanalyse.

Im Stadt – Umland – Gespräch am 21.06.2013 wurde das Planungsvorhaben erneut vorgestellt.

Zusammengefasst wurde festgestellt, dass dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde **nicht zugestimmt** werden kann. Hauptgrund der Ablehnung war, dass die Gemeinde über ausreichende Kapazitäten für eine an den Eigenbedarf orientierte Bevölkerungsentwicklung verfügt und derzeit auch für die Ferienwohnnutzung ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen. Für den Fall, dass die Gemeinde an der Errichtung von altengerechten und betreuten Wohnformen festhalten möchte, wurde seitens der Raumordnung Gesprächsbereitschaft signalisiert.

Hinweis: Durch die Einleitung und Einstellung des Planverfahrens entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt, den Beschluss vom 22.02.2012/ 19.12.2012 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Wohnen und Ferienwohnen in Zierow „ aufzuheben und damit das B- Plan- Aufstellungsverfahren einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Übersichtskarte

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

ZIEROW

Gartenanlage

Anselweg

Sportplatz

Lindenstraße

Wismar



Plangebiet B-Plan Nr. 11
"Wohnen und Ferienwohnen in Zierow"

Plangebietsgröße: ca. 13.800 m²



**BÜRO FÜR ARCHITEKTUR
UND BAULEITPLANUNG**

Kästner • Kraft • Müller
Architekten und Ingenieure in Partnerschaft

23966 Wismar Schatterau 17 Tel.: 03841/265720 Fax: 03841/265730 e-mail: c.mueller@bab-wismar.de

Gemeinde Zierow
B-Plan Nr. 11
"Wohnen und Ferienwohnen in Zierow"
 Bebauungsstudie

M 1: 1000

06.11.2012

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	GV Zierow/13/7761			
Federführend:	Status:	öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum:	23.09.2013			
	Verfasser:	Maren Domres			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Biogasanlage Zierow" der Gemeinde Zierow hier: Umstellung des Planverfahrens von Bebauungsplan (§ 8 BauGB) in Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB)					
Beratungsfolge:					
Gremium		Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow					

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat auf Antrag der Firma agri.capital Biogas Zwei GmbH & Co. KG aus Münster vom 26.07.2012 am 19.12.2012 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst (B- Plan Nr. 12 „ Biogasanlage Zierow“).

Zur rechtssicheren Gestaltung des Planverfahrens und Durchführung des Vorhabens im Sinne beider Vertragspartner hat das Amt Klützer Winkel empfohlen, dass Bauleitplanverfahren auf die konkreten Planungsabsichten abzustellen. Zur Umsetzung dieser Empfehlung ist für das Vorhaben gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bezeichnung des Planes „Biogasanlage Zierow“ kann beibehalten werden. Der Antragsteller hat eine Umstellung des Planverfahrens bestätigt und sich zur Tragung sämtlicher Kosten, die aus der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens entstehen, bereit erklärt und entsprechende Verträge angeboten (städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag Stand 16.09.2013).

Der städtebauliche Vertrag wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung unter einem gesonderten Tagesordnungspunkt beraten.

Der Durchführungsvertrag wird vorerst ungeprüft nur zur Kenntnisnahme versandt. Ein Beschluss hierüber erfolgt nach dem Abwägungsbeschluss jedoch vor dem Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Zierow“.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt,

1. Das am 19.12.2012 beschlossene Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12 „Biogasanlage Zierow“ wird umgestellt und als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortgeführt.
2. Die Umstellung betrifft ausschließlich das gewählte Bauleitplanverfahren, die Planungsziele und Grundsätze gelten wie folgt fort :
Plangebiet : Gemeinde/ Gemarkung Zierow, Flur 1, Flurstücke- Nr. 224/4, 224/5 (teilw.), 223/2 (teilw.) und 211/2 (teilw.), den Standort der vorhandenen Biogasanlage mit Zufahrt betreffend.
 Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - planungsrechtliche Sicherung des Standortes der in Betrieb befindlichen Biogasanlage:
 Durch die Überplanung der vorhandenen Biogasanlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit das installierte

BHKW leistungsoffen gem. §35 Abs. 1 Punkt 6 Buchstabe d) BauGB, in der jeweils gültigen Fassung, gefahren werden kann.

Um die Lagerkapazitäten zu erhöhen, sollen der Bau einer Fahrsiloanlage sowie der Bau von Gärrestbehältern (gasdicht abgedeckt) Bestandteile dieser Planung werden.

3. Der Antragsteller hat sich verpflichtet, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Vorhabens entstehen, zu tragen, hierüber sind städtebauliche Verträge zu schließen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die gemäß § 3 Abs. 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, die Verfahrenskosten werden vom Antragsteller getragen.

Anlagen:

Keine.

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung



HOFANLAGE

BAULICHE ANLAGEN - BESTAND

- | | |
|--|----------------------------|
| | 1.1. Milchviehstall |
| | 1.2. Mehrzweckhalle |
| | 1.3. Überdachtes Freilager |
| | 1.4. Siloanlage |
| | 1.5. Güllebecken |
| | 1.6. Gülletiefbehälter |

BAULICHE ANLAGEN - PLANUNG (positiv beantwortete Bauvoranfrage)

- | | |
|--|----------------------------------|
| | 3.1. Milchviehstall |
| | 3.2. Melkgebäude |
| | 3.3. Güllebehälter |
| | 3.4. Erweiterung Mehrzweckhalle |
| | 3.5. Betriebsleiterhaus mit 2 WE |

BIOGASANLAGE

BAULICHE ANLAGEN - BESTAND

- | | |
|--|-----------------------|
| | 2.1. Gärrestspeicher |
| | 2.2. Fermenter |
| | 2.3. Gärrestspeicher |
| | 2.4. Technikgebäude |
| | 2.5. Trafo |
| | 2.6. Siloanlage |
| | 2.7. Gärresttrocknung |

BAULICHE ANLAGEN - PLANUNG

- | | |
|--|----------------------|
| | 4.1. Gärrestbehälter |
| | 4.2. Siloanlage |

- | | |
|--|------------------------------------|
| | Wall mit Bepflanzung / Bepflanzung |
|--|------------------------------------|

- | | |
|--|---|
| | Plangebietsgrenze B-Plan Nr. 12
"Biogasanlage Zierow"
Große Plangebiet ca.: 3,25 ha |
|--|---|

Hof- und Biogasanlage Zierow
Am Grundbarg 1

Lage- und Übersichtsplan

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Ziero/13/7743			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 17.09.2013			
	Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg" der Gemeinde Hohenkirchen				
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow				
Gemeindevertretung Zierow				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat sich bereits im April/Mai 2012 anhand eines Städtebaulichen Konzeptes mit der Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hohenkirchen auseinandergesetzt. Durch die Gemeindevertretung wurde der künftigen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Regelung der geplanten und vorhandenen Nutzungen grundsätzlich zugestimmt.

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 04.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 21 besteht in der städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung im Nordosten der Ortslage Hohenkirchen durch die Errichtung von etwa acht bis neun neuen Einfamilienhäusern im Bereich des Birken- und Butscherweges. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen großzügige Gartenflächen angelegt werden. Zur Umsetzung der Ziele sollen entlang der vorhandenen Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie private Grünflächen festgesetzt werden. Die Herstellung neuer Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die Gemeinde Zierow kann Anregungen und Bedenken geltend machen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg" der Gemeinde Hohenkirchen

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

1. Plan-Entwurf; 2. Begründung-Entwurf

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Erläuterung der Nutzungsschablone

WA = Allgemeines Wohngebiet	o = offene Bauweise
GRZ 0,25 = Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	FH min 6,50 = mind. zulässige Firsthöhe in m über Bezugspunkt
DN = zulässige Dachneigung mit Gradangabe	FH max 8,50 = max. zulässige Firsthöhe in m über Bezugspunkt
SD, KWD = zulässige Dachform Satteldach, Krüppelwalmdach	△ = nur Einzelhäuser zulässig

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

FH Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, KWD Sattel-, Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hausgarten, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Schutzgebiet für Grundwasser

Schutzzone II

Schutzzone III

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. HN

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 der Gemarkung Hohenkirchen; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, November 2012 und April 2013; eigene Erhebungen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 2 Nr. 2, 4, 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 und 16 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Die zulässige Sockelhöhe darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen

1.3 Die Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind mit einer minimalen Firsthöhe von 6,50 m und dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt errichtet werden

1.4 Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte. Die Firsthöhe ist gleich die Höhe der oberen Dachbegrenzungsanteile. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

1.5 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Grundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über dem anstehenden Gelände sind unzulässig

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf mindestens 750 m² je Einzelhaus festgesetzt. Festgesetzte private Grünflächen gehören nicht zum Baugrundstück

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. 5, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgebietbereich unzulässig. Der Vorgebietbereich wird als Bereich zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlicher Verlängerung, definiert. Abweichend davon wird für die Flurstücke 17/12 und 17/17 festgesetzt, dass der Vorgebietbereich, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, eine Tiefe von 10 m umfasst

3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter zu Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen

6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen

6.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen

6.4 Die festgesetzte Wasserfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

6.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spiegeleräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die Herstellung von teilweise gegliederten Flächen bis zu einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen innerhalb der privaten Hausgärten nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über der natürlich anstehenden Geländeoberfläche sind unzulässig. Vorhandene Böschungen sind in ihrem Bestand zu erhalten

6.6 Je Grundstück sind mindestens drei hochstämmige heimische Obstbäume mit einem Stammumfang (SU) 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

6.7 Angepflanzte Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Alle Anpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschritte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen

6.8 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen

6.9 Gehölzbesitzungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen

7. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 78 LBAuO M-V)

7.1 Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° zulässig

7.2 Als Dachziegeldeckungen für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig

7.3 Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude ist die Verwendung von Verblendmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzverkleidungen zulässig. Die Außenwandgestaltung ist bei Verblendmauerwerk und geputzten Flächen nur mit roter, rotbrauner, gelbbrauner, hellgrauer und weißer Farbgebung zulässig

7.4 Der Blockhausteil ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vorlutschen, ist unzulässig

7.5 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Unzulässig sind auf den Dachflächen jedoch aufgeständerte Solaranlagen

7.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig

7.7 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen

7.8 Einfriedungen der Grundstücke sind am Birken- und am Butscherweg nur als Leuchtbühne aus heimischen Gehölzen oder Holzzaun mit senkrechter Latung oder unverputzten Feldsteinmauern zulässig. Maschendrahtzaune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an den Straßenseiten beträgt 1,20 m über dem Gelände

7.9 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig

7.10 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen 7.1 bis 7.9 dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V bestraft werden

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 18.04.2008 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“, gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butscherweges, umfassend die Flurstücke 16/24, 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53, 16/54, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/11, 17/12, 17/13 und 17/14 der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 21 wurde am gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am und in der Otssetzung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom beteiligt worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Klützer Winkel nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltschadung aufgestellt wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am und in der Otssetzung am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus dem von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 wird hiermit am ausgefertigt.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in den Lübecker Nachrichten am und in der Otssetzung am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

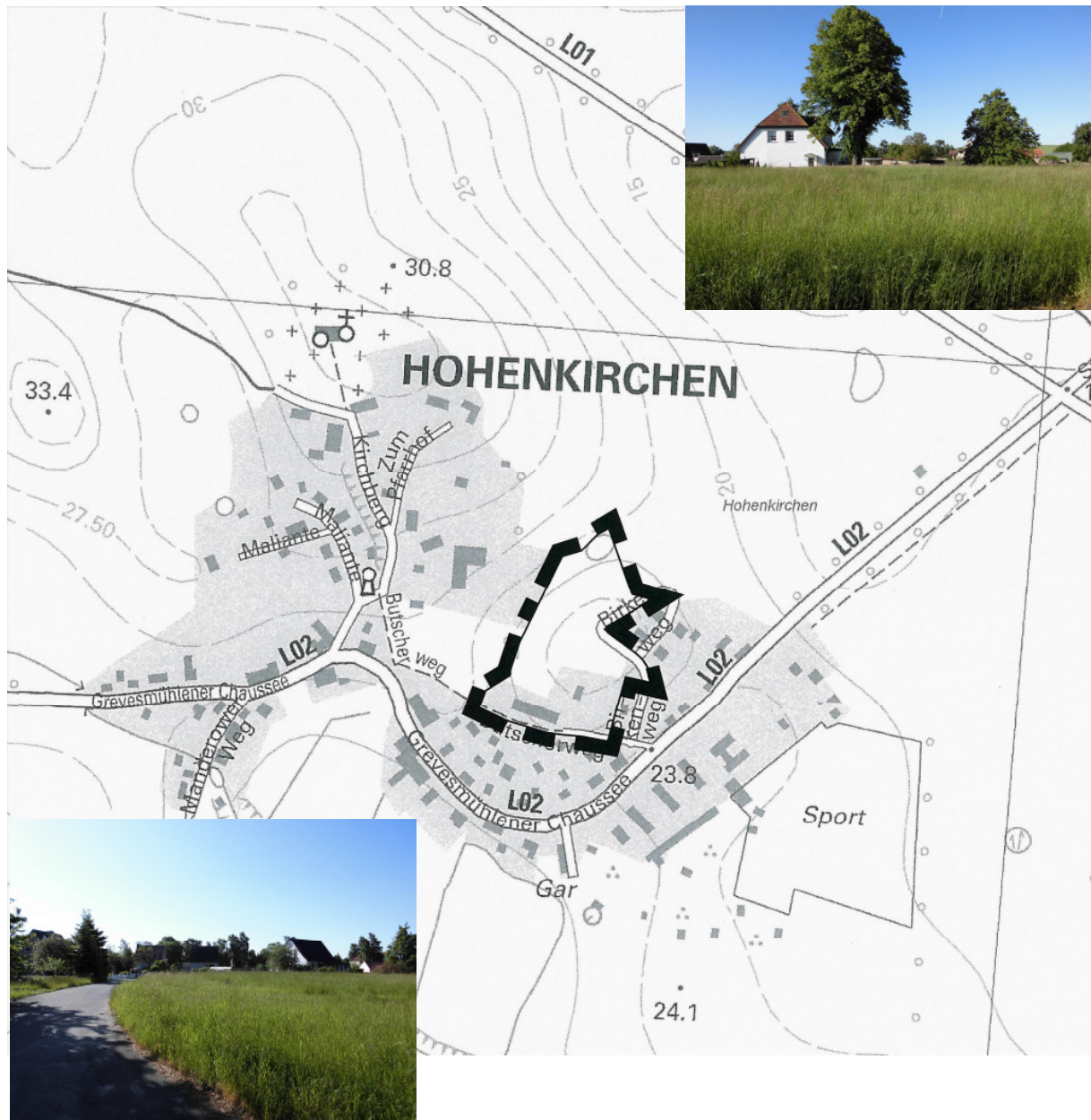
Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Hohenkirchen

über den Bebauungsplan Nr. 21

„Wohngebiet am Birken- und Butschersweg“

gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butschersweges,
umfassend die Flurstücke 16/24, 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53,
16/54, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/11, 17/12, 17/13 und
17/14 der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen

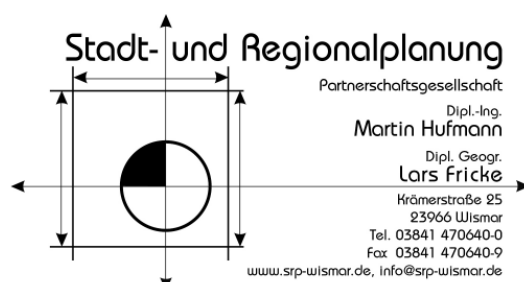
Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 30.07.2013

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen
 über den Bebauungsplan Nr. 21
 „Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Trinkwasserversorgung	11
3.2 Löschwasserversorgung	11
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	12
4. Immissionsschutz	13
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	13
6. Umweltbelange	14
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	14
6.2 Erfassung der Biotoptypen	16
6.3 Erfassung des Baumbestandes	17
6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung	17
6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten	18
6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange	18
6.5.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	19
6.5.3 Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen	21
6.6 Planwirkungen	22
6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange	23
7. Sonstiges	23



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat sich bereits im April/Mai 2012 anhand eines Städtebaulichen Konzeptes mit der Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hohenkirchen auseinandergesetzt. Durch die Gemeindevertretung wurde der künftigen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Regelung der geplanten und vorhandenen Nutzungen grundsätzlich zugestimmt.

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 04.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 21 besteht in der städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung im Nordosten der Ortslage Hohenkirchen durch die Errichtung von etwa acht bis neun neuen Einfamilienhäusern im Bereich des Birken- und Butscherweges. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen großzügige Gartenflächen angelegt werden. Zur Umsetzung der Ziele sollen entlang der vorhandenen Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie private Grünflächen festgesetzt werden. Die Herstellung neuer Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das Plangebiet in der Ortslage Hohenkirchen mit einer Größe von etwa 1,5 ha, gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butscherweges, umfasst die Flurstücke 16/24, 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53, 16/54, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/11, 17/12, 17/13 und 17/14 der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen.



Plangebiet, Quelle:
GAIA M-V

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche wird in der aktuellen Fassung als Dorfgebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ausgewiesen. Die Planungsziele zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a BauGB ohne eigenständiges Änderungsverfahren möglich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten DIN-Vorschriften können im Amt Klützer Winkel eingesehen werden.

Als Plangrundlagen für die Erstellung der Satzung wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 der Gemarkung Hohenkirchen, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, November 2012 und April 2013 sowie eigene Erhebungen genutzt.

Das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg. In der Gemeinde leben etwa 1.290 Einwohner (Stand 31. Dezember 2011). Sie ist der Verwaltung des Amtes Klützer Winkel zu geordnet.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 40,98 km². Die nördliche Grenze des Gemeindegebietes bildet die Wismarbucht, mit der Wohlenberger Wiek sowie der Eggers Wiek.

Zu der Gemeinde Hohenkirchen gehören die Ortsteile Alt Jassewitz, Beckerwitz, Gramkow, Groß Walmstorf, Hohenkirchen, Hohen Wieschendorf, Manderow, Neu Jassewitz, Niendorf, Wahrstorf und Wohlenhagen.

Die Landwirtschaft sowie der Tourismus sind in der Gemeinde ein wichtiger Wirtschaftszweig. Seit Mitte der 1960er Jahre hat die touristische Erschließung und Entwicklung insbesondere der Küstenregionen begonnen.

Hauptverkehrsachsen bilden die Landesstraßen L 01, zwischen Wismar und Klütz, sowie die L 02, zwischen Hohenkirchen und Grevesmühlen. Über die Landesstraßen ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz sehr gut angebunden.

Nachbargemeinden von Hohenkirchen sind im Westen die Stadt Klütz und die Gemeinde Warnow, im Süden die Stadt Grevesmühlen, im Südosten bzw. Osten die Gemeinde Gägelow und im Osten die Gemeinde Zierow. Nächstgelegene Zentren sind im Osten die Hansestadt Wismar (Mittelzentrum) sowie im Südwesten das Mittelzentrum Grevesmühlen. Das Gemeindegebiet grenzt östlich direkt an den Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Hohenkirchen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Tourismusschwerpunktraum. Die Küstenbereiche der Gemeinde werden von dem regional bedeutsamen Radroutennetz, deren Ausbau im Bereich der Wohlenberger Wiek erforderlich ist, berührt.

Teile des Gemeindegebietes befinden sich des Weiteren im Vorbehalts- und Vorranggebiet Trinkwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dazu gehören Flächen südlich von Groß Walmstorf, die zum FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303), sowie südwestlich von Alt Jassewitz, die zum FFH-Gebiet „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ (DE 2133-302), gehören. Die im Norden an das Gemeindegebiet grenzende Wismarbucht zählt zum Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung als Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich von Birken- und Butscherweg in Hohenkirchen vorbereitet.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Hohenkirchen wurde erstmals 1239 im Ratzeburger Zehntregister erwähnt. Der Ortsname stammt von der Kirche, die auf einer Anhöhe errichtet wurde. Die heutige Backsteinkirche wurde im 15. Jahrhundert erbaut.

In der Ortslage Hohenkirchen sind Gebäude aus unterschiedlichen Zeitepochen anzutreffen. Neben historischen Gebäuden finden sich auch Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren sowie neuerrichtete Gebäude.

Das Plangebiet befindet sich am Birken- und Butscherweg im nordöstlichen Bereich von Hohenkirchen. Es wird im Osten und Süden durch Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung, im Norden durch Wiesenflächen sowie im Westen durch Gehölze entlang von Gräben und Teich begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Birken- und Butscherweg, die an die Grevesmühlener Chausee (Landesstraße L 02) angebunden sind.

Im Birkenweg, der als Ringstraße ausgebaut ist, sind die typischen Wohngebäude der 1950er und -60er Jahren mit einem hohen Sockel und steilgeneigten Satteldächern vorhanden. Am Butscherweg stehen Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen. Neben steil- und flachgeneigten Satteldächern sind auch Krüppelwalm- bzw. Walmdächer vorhanden.

Die ausgebaute Ringstraße (Birkenweg) ist nicht vollständig wegebegleitend bebaut. Teile dieser unbebauten Flächen, die sich als Wiesenflächen darstellen, sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf den rückwärtigen Grundstückflächen befinden sich ein Teich und Graben, die jeweils von Gehölzen umgeben sind.



Typisches Wohngebäude im Birkenweg



unbebaute Flächen im Birkenweg, Wiesen

Am Butscherweg im Plangebiet ist ein Wohngebäude vorhanden. Übrige Flächen stellen sich als Brachflächen dar. Der Butscherweg ist ein unbefestigter Sandweg mit Anbindungen an die Grevesmühlener Chausee.



Butscherweg



vorhandenes Wohngebäude im Butscherweg

Das Geländeniveau des Plangebietes fällt leicht von Osten nach Westen ab, wobei die niedrigsten Höhen im Bereich des nördlich gelegenen Teiches anzutreffen sind.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Arrondierung der Ortslage Hohenkirchen soll entlang von bestehenden Verkehrswegen erfolgen. Damit ist eine flächensparende zusätzliche Baulandausweisung innerhalb der bebauten Ortslage möglich.

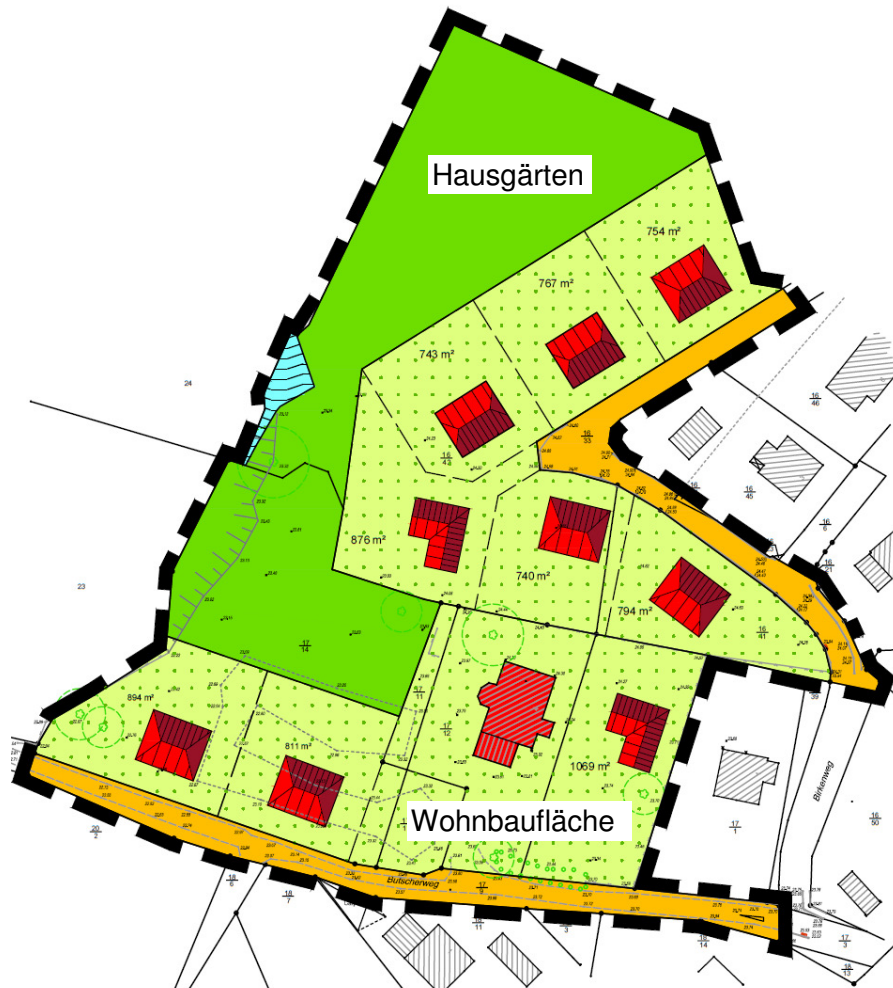
Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches mit Wohngebäuden in offener Bauweise wird vorbereitet.

Es werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Möglichkeiten für die Errichtung von etwa acht bis neun Wohngebäuden geschaffen. Die Gemeinde reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Gleichzeitig sollen innerörtliche Flächen aktiviert werden, um so die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu begrenzen. Eine weitere bauliche Entwicklung bietet sich in diesem Bereich an, da der vorhandene Birkenweg nur einseitig bebaut ist. Mit dem Rückbau von ursprünglich vorhandenen baulichen Anlagen am Butscherweg, bestehen Flächen für eine ergänzende Bebauung. Die Ortslage kann abgerundet werden. Das Ortsbild wird positiv beeinflusst.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das neue Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Ortsbild integrieren.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sollen durch eine Neubebauung in Form von Einfamilienhäusern nachverdichtet werden.



Städtebauliches
Konzept, April 2012

Die Gemeinde verfolgt darüber hinaus das Ziel, eine unangepasste Verdichtung innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke.

So werden mit dem vorliegenden Bauungskonzept Baugrundstücke geschaffen, die eine Mindestgröße von 750 m² besitzen. Die rückwärtig festgesetzten privaten Grünflächen, die als Hausgärten dienen sollen, gehören nicht zum Baugrundstück und werden daher bei der Ermittlung der Mindestgrundstückgröße nicht einbezogen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet, die den Ansprüchen des Bauens in der Ortslage gerecht wird. In dem festgesetzten Baugebiet gilt ausschließlich die offene Bauweise. Innerhalb des Plangebietes können Einzelhäuser entstehen. Hierbei wird die vorhandene städtebauliche Struktur im Umfeld des Plangebietes aufgenommen. Weiterhin wird für das Plangebiet festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal je zwei Wohneinheiten zum Dauerwohnen zulässig sind. Ziel der Regelung in diesem ländlich geprägten Bereiche ist es, insbesondere Mehrfamilienhäuser zu vermeiden, um eine z.B. erhöhte Versiegelung durch erforderliche Stellplätze auszuschließen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Kubatur der Gebäude wird im Plangebiet durch die Festsetzungen zu minimaler und maximaler Firsthöhe bestimmt. Gemeinsam mit der Festsetzung zu Dachform, Dachneigung und Firsthöhe ergibt sich ein ausreichender Rahmen für die zulässigen Kubaturen. Innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass die Gebäude mit einer minimalen Firsthöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt errichtet werden dürfen. Die zulässige Sockelhöhe darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Die Bezugspunkte, als mittlere Höhe des anstehenden Geländes innerhalb der Baugrenzen, wurden aufgrund der vermessenen Geländehöhenpunkte grundstücksbezogen ermittelt. Damit sichert die Gemeinde, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandene Geländesituation einfügen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Um das vorhandene Geländeniveau zu erhalten wird festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,80 m und innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden dürfen. Erdwälle höher als 0,50 m über dem natürlich anstehenden Gelände sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die Veränderung von Geländehöhen wird u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung von Zufahrten erforderlich.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlichen Verlängerung, definiert. Abweichend davon wird für die Flurstücke 17/12 und 17/7 festgesetzt, dass der Vorgartenbereich, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, eine Tiefe von 10 m umfasst.

Im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung sollen Vorgartenbereiche entstehen, die eine positive Wirkung auf das Straßenbild haben. Eine optische Beeinträchtigung durch Nebenanlagen soll ausgeschlossen werden. Die Baugrenzen der vorhandenen bzw. künftigen Bebauung auf den Flurstücken 17/12 und 17/7 ist in einer Entfernung von etwa 20 bis 27 zum Butscherweg angeordnet. Der Vorgartenbereich ist daher gemäß der allgemeinen Definition sehr tief, um die Bauherren hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke nicht zu stark zu reglementieren, wird der Vorgartenbereich für diese Grundstücke mit einem Abstand von 10 m zum Butscherweg definiert.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter zu den Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung von Abstandsflächen zwischen den Grundstücken. Durch diese wird die lockere Bebauung innerhalb des Gebietes unterstützt.

Zur Gestaltung der Grundstücke und der Einbindung in das Ortsbild sind auf den Grundstücken jeweils drei Obstbäume anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten privaten Hausgärten ist nur die Errichtung von Spielgeräten, Gerätehäusern mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie von teilversiegelten Terrassen mit maximal 30 m² zulässig. Mit dieser Festsetzung sichert die Gemeinde, dass die Errichtung einer Vielzahl von Nebenanlagen, die störend auf das Ortsbild wirken, ausgeschlossen wird.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum erstellt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Neubebauung, in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Orts- und Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden.

Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° zulässig.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Firsthöhen ergibt sich, dass im Plangebiet klassische Einfamilienhäuser mit steilgeneigten Dächern entstehen können. Damit wird sich die künftige straßenbegleitende Bebauung in das städtebauliche Bild der unmittelbaren Umgebung einfügen.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Unzulässig sind auf den Dachflächen jedoch aufgeständerte Solaranlagen. Zu Förderung von regenerativen Energien sind Solaranlagen auf Dächern zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen stören das Bild der Dachlandschaften und werden daher ausgeschlossen.

Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude ist die Verwendung von Verblendmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzverkleidungen zulässig. Die Außenwandgestaltung ist bei Verblendmauerwerk und geputzten Flächen nur mit roter, rotbrauner, gelbbrauner, hellgrauer und weißer Farbgebung zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Der Blockhausstil ist unzulässig.

Eine Festsetzung von RAL-Farben für Dacheindeckungen oder Fassadenfarben ist aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen nicht erforderlich. Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung von RAL-Farben zur genaueren Definition der zulässigen Farben bei der Gestaltung von Dächern und Fassaden. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltig bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

Festsetzungen für die Gestaltung der Nebengebäude werden durch die Gemeinde nicht getroffen. Diese können auch in abweichender Dachneigung, -form und -eindeckung sowie Fassadengestaltung ausgebildet werden.

Einfriedungen der Grundstücke sind am Birken- und am Butscherweg nur als Laubholzhecke aus heimischen Gehölzen oder Holzzaun mit senkrechter Lattung oder unverfugten Feldsteinmauern zulässig. Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an den Straßenseiten beträgt 1,20 m über dem Gelände. Mit dieser Festsetzung nimmt die Gemeinde Einfluss auf die optische Gestaltung des Straßenraumes.

Die weiteren Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung der Außenanlagen der privaten Grundstücke. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist daher unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Abschließend 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. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Über die Landesstraßen L 01 und L 02 ist die Gemeinde Hohenkirchen an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Landesstraße L 02, Grevesmühlener Chaussee, quert die Ortslage Hohenkirchen, führt in Richtung Süden nach Grevesmühlen und bindet nördlich an die L 01.

Die verkehrliche Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt über die vorhandenen Straßen, den Birken- und Butscherweg. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt gemäß dem Bestand. Sämtliche Grundstücke können über den Birken bzw. Butscherweg direkt verkehrlich angebunden werden.

Innerhalb des Plangebietes sind private Stellplätze entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen.

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Ortslage Hohenkirchen ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Eine Haltestelle befindet sich in der Grevesmühlener Chaussee, in Nähe der Schule von Hohenkirchen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt rund 1,54 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet	8.620
Grünflächen	4.790
Wasserfläche	615
Verkehrsfläche	1.445
Plangebiet	15.465

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Birken- und den Butscherweg. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Aufgrund der Vor-Ort-Begehung und der Vermessung wurde erkannt, dass sich in der privaten Fläche am Birkenweg ein Schacht befindet. Die Lage der die privaten Flächen querenden Leitungen wird im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB-Beteiligung) präzisiert.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Wismar ist über die vorhandenen Leitungen in den Straßenkörpern vorgesehen. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

3.2 Löschwasserversorgung

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes wurde bereits mit der örtlichen Feuerwehr das Löschwasserkonzept besprochen. In Absprache mit der Feuerwehr wird dieses Konzept im Rahmen der TöB-Beteiligung erarbeitet.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Hohenkirchen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Wismar. Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung von Hausanschlussleitungen in die vorhandene Leitung und von dort in die Kläranlage abzuleiten.

Im Bereich des Birkenweges besteht eine zentrale Leitung zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von der öffentlichen Straße. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist hierbei auszuschließen. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird eine Bodenuntersuchung bis zum Satzungsbeschluss erarbeitet.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.ON e.DIS AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Im Plangebiet ist die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Auf Grundstücksflächen am Butscherweg wurden ursprünglich vorhandene bauliche Anlagen zurückgebaut. Jedoch sind innerhalb des Flurstückes 17/14 Altablagerungen von Bauschutt vorhanden. Im Zuge der Erschließung sind diese Altablagerungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Grevesmühlener Chaussee (L 02) als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirken könnte. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mindestens 40 m zur L 02 und wird durch bereits bestehende Bebauung zwischen Plangebiet und L 02 abgeschirmt.

Durch die Planung werden nur innerhalb des Plangebietes geringfügige zusätzliche Verkehre verursacht, so dass die Verkehrslärmsituation insgesamt nicht verändert wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass keine Beeinträchtigungen bezüglich des Straßenverkehrslärms auftreten werden.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des Birkenweges im Privateigentum. Die Planungskosten tragen die privaten Eigentümer.

6. Umweltbelange

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

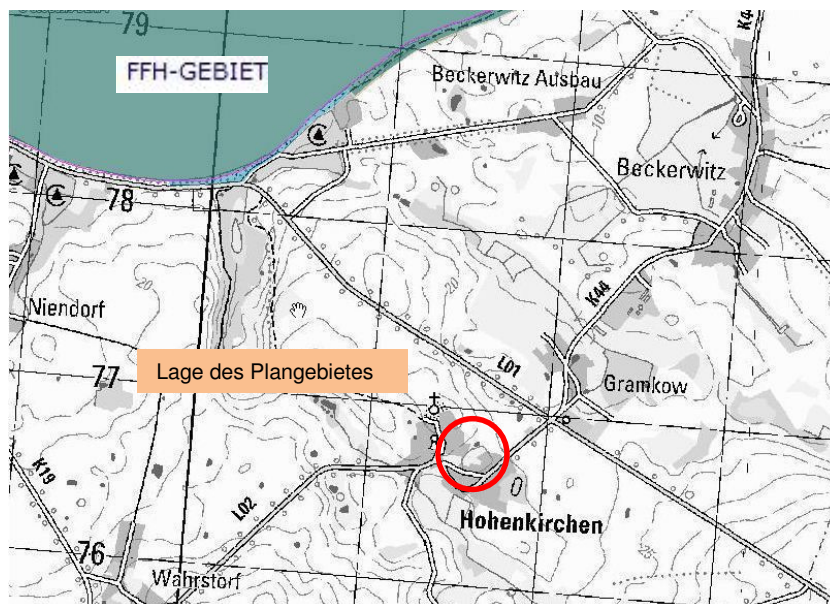
Schutzgebiete

Es befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ mit 1,5 km Abstand nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt somit jedoch außerhalb internationaler Schutzgebiete. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Fläche überplant, die aktuell bereits zum Teil baulich genutzt wird.

Bei der Planung sind die allgemeinen Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß NatSchAG M-V zu beachten. Darüber hinaus sind die nachfolgend genannten, flächenbezogenen Umweltschutzziele zu beachten.

Die Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH-Richtlinie) wurde als erste umfassende Richtlinie der Europäischen Union (EU) zum Lebensraum- und Artenschutz 1992 beschlossen.

Im Mittelpunkt der Richtlinie steht die Ausweisung von FFH-Schutzgebieten für die im Anhang I der Richtlinie genannten Lebensraumtypen und die im Anhang II der Richtlinie genannten Arten.



Quelle: umweltkarten-mv.de

Ziel der FFH- Richtlinie ist die Sicherung der Artenvielfalt durch den Erhalt der natürlichen Lebensräume und der Erhalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen.

Die FFH- Gebiete bilden zusammen mit den nach der Vogelschutzrichtlinie (vom Rat der EG 1979) für bestimmte Vogelarten auszuweisenden "Vogelschutzgebieten" (Special Protection Area- SPA) das europäische Schutzgebietssystem "Natura 2000".

Gemäß des FFH-Managementplanes DE 1934-302 Wismarbuch ist das Schutzgebiet ein Studienobjekt des Prozessschutzes, dessen Hauptaugenmerk auf der wissenschaftlichen Begleitung einer natürlichen Entwicklung auf einem anthropogen überformten Standort liegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes können Beeinträchtigungen auf das ca. 1.500 m entfernte Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

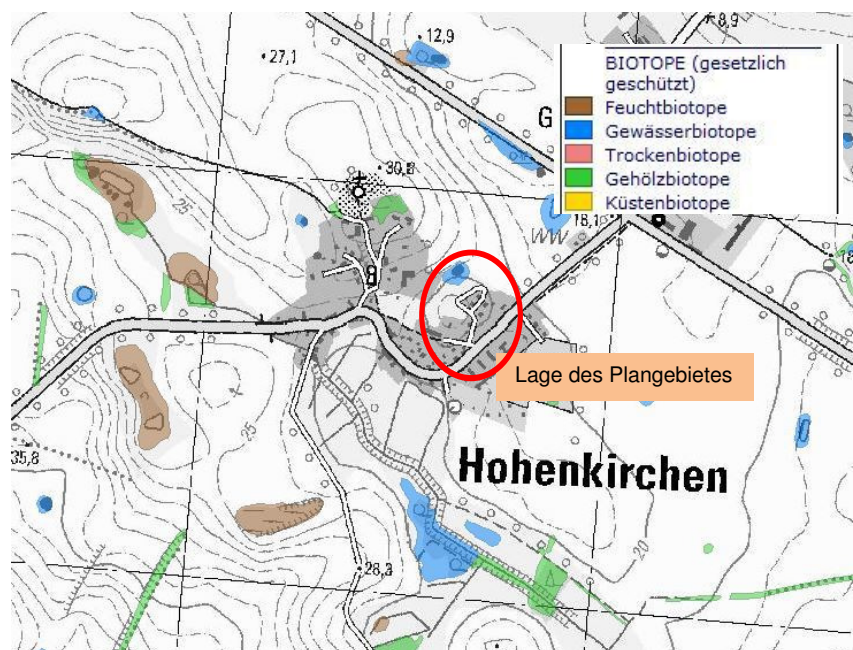
Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich gemäß RREP im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist mit dem Kleingewässer im Norden des Geltungsbereiches ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop vorhanden.

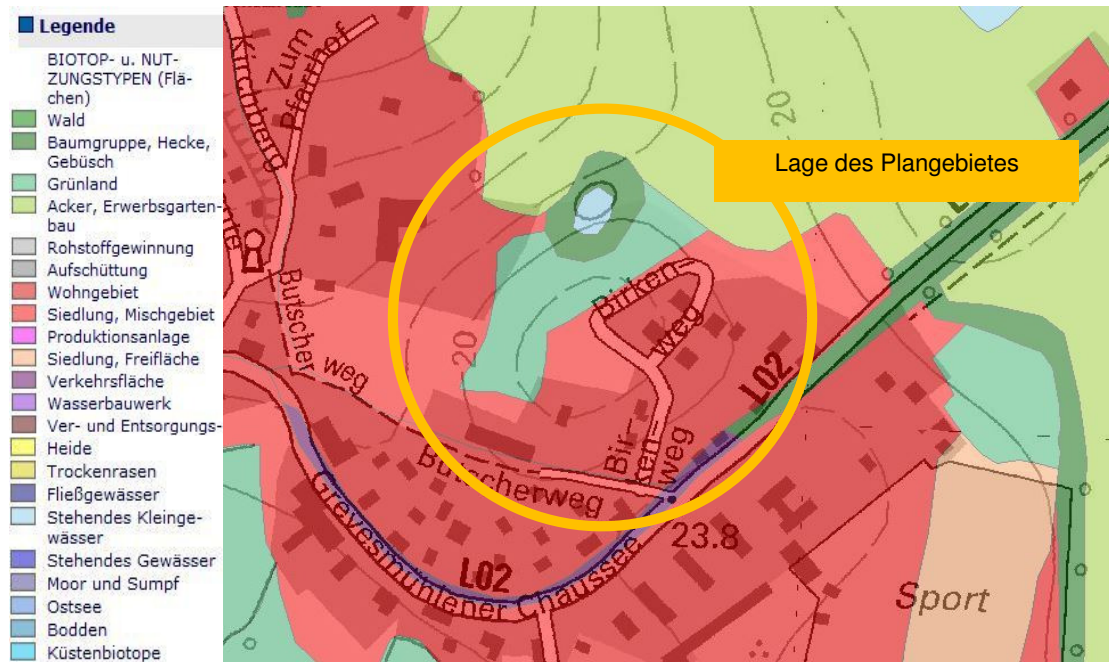
Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer befinden sich in der gesamten Umgebung der Ortschaft Hohenkirchen. Geschützte Feuchtbiotop sind zum Großteil westlich von Hohenkirchen gelegen. Hier finden sich auch vereinzelte geschützte Gehölzstrukturen, welche meist als Feldgehölze ausgebildet sind. Alle geschützten Biotop bleiben von den vorliegenden Planungen unbeeinträchtigt.



Quelle: umweltkarten-mv.de

6.2 Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung überprüft. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.



Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen, die innerhalb des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
10.2.1	RTT	Ruderales Trittflur
13.2.2	PHY	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen
13.3.3	PEB	Beet/Rabatte
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
13.8.3	PGN	Nutzgarten
13.8.4	PGZ	Ziergarten
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet
14.7.5	OVL	Straße
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Tabelle 1 : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

6.3 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Im Zuge der Planungen lässt sich ein Großteil der im Geltungsbereich kartierten Bäume sinnvoll erhalten. Es handelt sich hierbei hauptsächlich einzelne Linden im Zentrum sowie an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, um eine Birke am Butscherweg und den Weidenbestand am Kleingewässer im Norden des Geltungsbereiches. Des Weiteren befinden sich innerhalb der privaten Grünflächen zum Teil ältere Obstbäume sowie eine Esche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst Flächen in Hohenkirchen. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der weitgeschwungenen Boltenhagen-Bucht mit dem unmittelbaren Hinterland.

Das Plangebiet befindet sich am Birken- und Butscherweg im nordöstlichen Bereich von Hohenkirchen. Es wird im Osten und Süden durch Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung, im Norden durch Wiesenflächen sowie im Westen durch Gehölze entlang von Gräben und Teich begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Birken- und Butscherweg, die an die Grevesmüliner Chaussee (Landesstraße L 02) anbinden.

Aufgrund der Ostseenähe bestimmen maritime Einflüsse die Klimadaten des Planungsraumes. Mittlere jährliche Niederschläge von 550 mm sowie eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,0 °C sowie grundsätzlich erhöhte Windgeschwindigkeiten mit erhöhter Windzirkulation bestimmen als klimatische Werte den Planungsraum. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit kleinklimatischen Einflussnahmen zu rechnen.

Umliegende Freiflächen werden als Ackerflächen, extensive Mähwiesen bzw. Weiden, Zier- und Nutzgärten oder als Stellplätze genutzt. Teile der Areale stellen sich zudem als Brachflächen dar. So sind entlang des Butscherweges ehemals vorhandene Gebäude bereits zurückgebaut und bislang als Bauschuttablagerungen auf den Flächen verblieben.

Das Ortsbild stellt sich trotz weniger beeinträchtigender Negativelemente vorrangig und durchgängig positiv dar. Die kleinteiligen Wechsel von unterschiedlichen Biotop- und Nutzungsformen sowie deren Vielfalt sind für den Betrachter von großem Erholungswert und besitzen für das Ortsbild eine große ästhetische Bedeutung.

Auch aus ökologischer Sicht besitzen die unterschiedlich entwickelten Gehölz- und Baumstrukturen auch durch ihre teilweise extensive Pflege einen hohen Wert.

Die versiegelten, überbauten und gärtnerisch intensiv genutzten Freiflächen sind für den Arten- und Biotopschutz als vorbelastete Flächen zu bewerten und somit von untergeordneter Bedeutung. Die extensiv genutzten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches können dagegen eingeschränkte Lebensraumfunktionen übernehmen.

6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch

- entfällt -.

➤ Beseitigung von Bäumen

Während der Begehungen konnten keine besonders geschützten Arten oder deren Lebensräume bzw. Brutstätten nachgewiesen werden.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Die Planungen sehen keine Beseitigung von Gehölzen, Hecken bzw. Buschwerk vor.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Das festgestellte Vogelarteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand in Bezug auf Amphibien- oder Reptilienarten besteht, ist sicherzustellen, dass Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Es ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere von den Tieren aufgesucht werden und diese in den Hohlräumen vernichtet werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

➤ Lärm

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schädigungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen

zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilten Einrichtungen**

- entfällt -.

6.5.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Säugetiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Säugetierarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

Während der Begehungen zur Bestandskartierung konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sommer- bzw. Winterquartieren der heimischen Fledermausarten sowie weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch teilweise fehlende Habitatstrukturen bzw. einer nicht geplanten baulichen Veränderung können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Vorhabenfläche könnte nachgeordneter Bestandteil der Jagdgebiete von Fledermäusen sein.

- Reptilien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Reptilienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

Vorbeugend ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien erfolgt. Somit ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf das Tötungsverbot (§ 44 BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

- Amphibien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Amphibienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den

Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

Im Geltungsbereich des Planvorhabens sind bedeutsame Strukturen, wie das Kleingewässer im Norden des Plangebietes, unterschiedliche Grünlandflächen sowie Gehölze, die Amphibienarten als Sommer- bzw. Winterquartieren dienen können, vorhanden.

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens somit nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Auch hier ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere aufgesucht werden und in denen die Tiere vernichtet werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

- Libellen

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Libellenarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Käfer

Während eingehender Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass **Käferarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Tag- und Nachtfalter

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Tag- und Nachtfalterarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Weichtiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Weichtierarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Vögel

Alle wildlebenden **Vogelarten** in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Während des Untersuchungszeitraumes konnte festgestellt werden, dass Lebensräume wild lebender Vogelarten **nicht von der vorliegenden Planung betroffen** sind.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen.

Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	Dohle	(<i>Corvus monedula</i>)
Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Elster	(<i>Pica pica</i>)	Girlitz	(<i>Serinus serinus</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Stieglitz	(<i>Carduelis carduelis</i>)	Buchfink	(<i>Fringilla coelebs</i>)
Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)	Gimpel	(<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)
Grünfink	(<i>Carduelis chloris</i>)		

Um einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel und somit in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgt.

Nester bzw. Horste von Großvogelarten, wie Milan, Weißstorch, Fisch- und Seeadler sind in einem Radius von 2.000 m bzw. 6.000 m nicht vorhanden.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen der Vogelarten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung der Vorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

- Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter **Pflanzen** gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Während der Begehungen zur Ausarbeitung der Umweltbelange konnten entsprechend keine Vorkommen beobachtet werden. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind **nicht geeignet**, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

6.5.3 Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage zwischen bereits vorhandenen Siedlungsflächen, den damit einhergehenden Nutzungen und der somit ständigen anthropogenen Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere. Dies bestätigte sich innerhalb genauerer Untersuchungen bzw. während einzelner Begehungen.

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotop-typenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen

werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen. Es ist aber sicherzustellen, dass die eventuelle Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Somit ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, ist somit nicht durchzuführen.

Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

6.6 Planwirkungen

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 21 besteht in der städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung in Hohenkirchen durch die Errichtung von etwa acht bis neun neuen Einfamilienhäusern im Bereich des Birken- und Butscherweges. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen großzügige Gartenflächen angelegt werden. Zur Umsetzung der Ziele sollen entlang der vorhandenen Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie private Grünflächen festgesetzt werden. Die Herstellung neuer Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften wurde darauf geachtet, dass es zu keinen erheblichen Konflikten mit dem Landschaftsbild kommt.

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

In Bezug auf die grünordnerischen Verhältnisse des Geltungsbereiches lassen sich ausschließlich positive Planwirkungen ableiten.

Geschützte Biotope oder Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden.

6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die festgesetzte Wasserfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die Herstellung von teilversiegelten Flächen als Terrassen ist bis zu einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen innerhalb der privaten Hausgärten nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über der natürlich anstehenden Geländeoberfläche sind unzulässig. Vorhandene Böschungen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Je Grundstück sind mindestens drei hochstämmige heimische Obstbäume mit einem Stammumfang (StU) 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Angepflanzte Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Alle Anpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.

Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

7. Sonstiges

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Grundwasserfassung Hohenkirchen-Gramkow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der

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

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Hohenkirchen, den.....

Der Bürgermeister