

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/15/9103
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 06.01.2015 Verfasser: Carola Mertins
Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alt Jassewitz" Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen	Ja
	Nein
	Enthaltung

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 06.05.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alt Jassewitz" beschlossen. Die Zielsetzung der Gemeinde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die orts- und landschaftsverträgliche Arrondierung der vorhandenen dörflichen Hofstelle auf dem Flurstück 3/13 der Flur 1 in der Gemarkung Alt Jassewitz. Die in Teilen geänderte städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde macht eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich der festgesetzten Grünfläche notwendig. Am 20.08.2014 wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 durch die Gemeindevertretung gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden haben ordnungsgemäß stattgefunden. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben. Bürger haben sich nicht zu der Planung geäußert. Nunmehr kann von der Gemeindevertretung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage
2. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
4. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der Gebietsbezeichnung "Alt Jassewitz" als Satzung.
5. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird gebilligt.

6. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Planungskosten werden vollständig vom Eigentümer des Flurstücks 3/13, Flur 1, Gemarkung Alt Jassewitz, übernommen.

Anlagen:

1. Abwägungsunterlagen
2. Plan und Begründung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

GEMEINDE HOHENKRIRCHEN

Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über die

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Alt Jassewitz"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.12.2014

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg
- Die Amtsleiterin -**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin



Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1

23948 Klütz



Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-307/98
Datum: 07.11.2014

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Landesplanerische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ der Gemeinde Hohenkirchen

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 17.09.2014 (Posteingang 23.09.2014)

Bewertungsergebnis

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ wurde hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung geprüft. Die Planung entfaltet keine raumordnerische Relevanz.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 04/2014) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Hohenkirchen eine bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten ausgewiesene Fläche in ein Dorfgebiet umwidmen.

Raumordnerische Bewertung


Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ entfaltet keine raumordnerische Relevanz.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planung keine raumordnerische Relevanz entfaltet.

Abschließende Hinweise

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

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.


Dr. G. Hoffmann**Verteiler**

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 4 – per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

FD Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel
Die Amtsvorsteherin
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 (03841) 3040-6315 -86315

E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2014-10-24

3. Änderung B-Plan Nr. 1 Alt Jassewitz der Gemeinde Hohenkirchen

hier: Äußerungen des Landkreises gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 17.09.2014
(hier eingegangen am 25.09.2014)

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der folgenden Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 3. Änderung des B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemals Gemeinde Gramkow) für einen Teilbereich der Ortslage Alt Jassewitz mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 24.04.2014 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten, dem Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises:

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung Bauordnung Brandschutz Bauleitplanung Untere Denkmalschutzbehörde
Bereich Kommunalaufsicht	FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Bau- und Gebäudemanagement Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger

Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 54
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Stellungnahmen der Fachbehörden des Landkreises werden
im Folgenden behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Anlage
Fachdienst Umwelt

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

Mit der 3. Änderung wird eine private Grünfläche mit der Bestimmung Hausgarten in das Dorfgebiet MD integriert. Es soll ein Wohngebäude mit angegliederter Scheune errichtet werden.

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Eine entsprechende Anschlussgestattung für die Versorgung ist mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Hohenkirchen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Mit Bescheid der Unteren Wasserbehörde vom 17.01.2002 wurde der Verband von dieser Pflichtaufgabe für die Ortslage Alt Jassewitz befreit. Damit hat der Grundstückseigentümer das auf dem Grundstück anfallende häusliche Abwasser zu reinigen und zu beseitigen. Die entsprechenden Anlagen (biologische Kleinkläranlage/abflusslose Sammelgrube) sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu betreiben. Die Antragsunterlagen zur Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis für den Betrieb einer Kleinkläranlage sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Hohenkirchen. Entsprechend der Begründung zum B-Plan Punkt 7.3 soll das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser grundstücksbezogen beseitigt werden. Mit dem Teil B Text des B-Planes werden keine Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt und im Plan sind keine Flächen dafür vorgesehen. Der B-Plan ersetzt keine Versickerungssatzung. Eine Versickerungssatzung würde den Grundstückseigentümern das erlaubnisfreie Versickern von gesammeltem unbelasteten Niederschlagswasser gewähren, ist aber bis jetzt nicht vorgesehen. Ein Nachweis für die Versickerungsfähigkeit der bestehenden Verhältnisse liegt nicht vor.

Untere Wasserbehörde:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Unteren Wasserbehörde keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für den Zweckverband Wismar besteht. Der Flächeneigentümer wird eine entsprechende Anschlussgestattung mit dem Zweckverband vereinbaren.

Der Zweckverband Wismar ist für die Ortslage Alt Jasswitz von der Pflichtaufgabe der Abwasserentsorgung befreit worden. Diese Pflicht obliegt daher den Grundstückseigentümern. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird vom Grundstückseigentümer beantragt.

Bezüglich des Niederschlagswassers gilt die Festsetzung der Ursprungssatzung, die eine Versickerung auf dem Grundstück vorschreibt, unverändert fort. Es liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse darüber vor, dass es zu Problemen in der Umsetzung dieser Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 gekommen ist.

Ohne Satzung sind die entsprechenden individuellen Versickerungsanlagen ein Benutzungstatbestand des Grundwassers nach § 9 WHG, der jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedarf.

Die entsprechenden Unterlagen (Versickerungsnachweis) sind mit dem Baugenehmigungsverfahren einzureichen und gesondert bei der Unteren Wasserbehörde als Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Die ortsnahe und schadlohe Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

4. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Hinweis: Der Textbaustein zu Altlasten auf dem Plan ist zu aktualisieren. Das angeführte „AbfG“ gibt es seit 18 Jahren nicht mehr.

Durch den Grundstückseigentümer wird die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis mit den vorgeschriebenen Unterlagen beantragt, sofern dies notwendig ist. Die nebenstehenden Anforderungen werden dabei durch den Bauherrn beachtet.

Die Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser werden durch den Grundstückseigentümer beachtet.

Die gegebenen Hinweise zu den gesetzlichen Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei notwendigen Erdaufschlüssen sind Bestandteil der Planunterlage. Die Hinweise zum Umgang mit Drainageleitungen u.a. werden durch den Flächeneigentümer im Rahmen von Erdarbeiten beachtet.

Untere Abfallbehörde:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Unteren Abfallbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hingewiesen wird.

Der Hinweis wird beachtet.

1. Bodenschutz:**1.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

1.2 Hinweise**1.2.1 Bodenschutz**

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

1.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Entsprechend der Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ wird das Planverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren ist die Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Eine Prüfung der eingereichten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Der Aussage auf S. 10 der Begründung, wonach artenschutzrechtliche Belange nur untergeordnet berührt werden, wird zugestimmt.
Der Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist zutreffend.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Die Hinweise zum Bodenschutz und zur Meldepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sind in die Planunterlage aufgenommen und ergänzt worden.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von der Unteren Naturschutzbehörde keine entgegenstehenden Belange vorgebracht werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass artenschutzrechtliche Belange nur untergeordnet berührt werden.

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda

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

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Alt Jassewitz" ist die Umwidmung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obst- oder Hausgarten (privat)" durch die Erweiterung des festgesetzten Dorfgebietes MD und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Das Planungsziel besteht in der Abrundung einer dörflichen Hofstelle. Immissionsschutzrechtlich ist das o.g. Vorhaben nicht relevant.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 (u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb **nach** §56 Abs 2)

AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)

BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)

BArtSchV Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)

Kataster- und Vermessungsamt

Siehe Anlage

Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planänderung immissionsschutzrechtlich nicht relevant ist.

FD Bau und Gebäudemanagement**Straßenaufsichtsbehörde**

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

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der digitalen Unterlagen bestehen zur oben genannten 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

FD Bauordnung und Planung**SG Bauordnung und Bauleitplanung****Bauleitplanung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ der ehemaligen Gemeinde Gramkow (jetzt Gemeinde Hohenkirchen) sollen auf einer in der 2. Änderung festgesetzten privaten Grünfläche die Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes und einer Scheune geschaffen werden. Hierfür wird aus der Grünfläche ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten ist.

1) Allgemeines**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow entwickelt. Dieser stellt für den betroffenen Bereich ein Dorfgebiet dar.

Wahl des Planinstruments

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Da der Grundzug der Planung mit der Gebietsänderung nicht berührt wird, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gerechtfertigt und ausreichend begründet.

2) Rechtsgrundlagen, Präambel, Verfahrensvermerke

Keine Hinweise.

3) Planungsrechtliche Festsetzungen**Planzeichnung****Festsetzung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Erschließung soll teilweise durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und der Bestimmtheit ist die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte deutlich erkennbar zu vermaßen.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung.

Ich weise darauf hin, dass entsprechend § 4 Landesbauordnung (LBauO M-V) die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein muss, das heißt, sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und auch wenn

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde und des Straßenbaulastträgers keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.

FD Bauordnung und Planung:

Die Entscheidung der Gemeinde, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen ist ausreichend begründet.

Die Gemeinde folgt dem Hinweis, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht deutlich erkennbar zu vermaßen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der betroffenen Flächen geschaffen werden. Zum Nachweis einer gesicherten Erschließung muss zusätzlich eine Baulast gesichert werden.

der Grundstückseigentümer zugleich auch „Miteigentümer“ des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, muss das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs.2 LBauO M-V zu beachten. Dies sollte sich in den Festsetzungen oder der Begründung wiederfinden.

Die Firsthöhe wird mit maximal 12 Meter festgesetzt. Laut Begründung soll diese ziemlich hohe Firsthöhe (für 1 Vollgeschoss) die Eindeckung mit Reet ermöglichen. So wie die Festsetzung getroffen ist, kann aber auch ein hart eingedecktes Haus mit dieser Firsthöhe errichtet werden. Sollte die Gemeinde dies verhindern wollen, sollte sie separate maximale Firsthöhen für Reet- und Hartbedachung festsetzen.

Im Teil B wird richtigerweise die genaue Rechtsgrundlage zum Anpflanzen von Bäumen etc. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB benannt. Dies ist auch in der Planzeichenerklärung für die einzelnen Planzeichen vorzunehmen.

Text-Teil B

Keine Hinweise.

4) Begründung

Keine Hinweise.

Die nebenstehenden Anforderungen werden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der vorgesehenen aufgelockerten Bebauung und der Zuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich der 3. Änderung eine gesonderte Festsetzung der Gebäudehöhen, getrennt nach Dach- eindeckungsmaterialien, nicht notwendig ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Nachbargrundstücke durch die festgesetzte Firsthöhe ist ausgeschlossen.

In der Planzeichenerklärung werden die Rechtsgrundlagen weiter präzisiert.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23558 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD66.11 Untere Wasserbehörde
Frau Hüls/ SG Untere Wasserbehörde
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Olgemann

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.311	03841 / 3040-6223	03841 / 3040-86296

E-Mail:
vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2014-B1-0135

Ort, Datum
Grevesmühlen, 26.09.2014

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
1 -3. Änderung 26.09.2014
Alt Jassewitz

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
B-Plan Nr. 1 -3.Änderung Alt Jassewitz**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befindet sich ein Aufnahme- und Sicherungspunkt des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A4 Flurkartenausschnitt mit Luftbild

Maßstab 1:1000

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

(03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Vorhandene Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes sowie Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen werden durch die Flächeneigentümer erhalten.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130412 / Jassewitz
Flur: 1

Maßstab ca. 1:1000
Digitalisiergrundlage Karte im Maßstab 1:2500

Wismar, den 26.09.2014



Verkeilddarstellungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 34. GeoInformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG i.d.F. vom 18.12.2010, EVVOB i.S. 713). Der Gesamtinhalt wurde nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaterial abgelesen und können daher - insbesondere bei der Nutzung für Zwecke der öffentlichen Verwaltung - abweichen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
z. H. Frau Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-12c-298-14-5122-74032
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 10. Oktober 2014

**Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ der
Gemeinde Hohenkirchen**

Ihr Schreiben vom 17. September 2014

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Das Grundstück ist eine private Grünfläche und wird durch keinen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstück. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich die Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Alt Jassewitz“ bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Vom Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen geäußert werden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse.

Es sind keine durch das StALU zu vertretenden Umweltbelange betroffen.

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag

Thomas Friebel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine wasserwirtschaftliche Bedenken bestehen.

Die für Bodenschutz und Altlasten zuständige Behörde ist beteiligt wurden.

Ein entsprechender Hinweis zu den Meldepflichten bezüglich Altlasten ist Bestandteil der Planunterlage.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –**

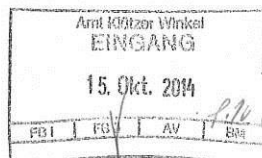


Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 1

23948 Klütz



Ihr Schreiben: 17.09.2014

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung

Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling

0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack

0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny

Mein Zeichen: 01-2-NWM/Hohenkirchen-01-01

(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 13.10.2014

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alt Jassewitz" der Gemeinde Hohenkirchen im Verfahren nach § 13 BauGB (ohne Umweltprüfung), hier: Behördenbeteiligung zum Entwurf, Stand: 24.04.2014
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege keine Einwände erhoben werden.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Dornhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und
Denkmalpflege
Dornhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



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

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
D-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laimv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201400791

Schwerin, den 25.09.2014

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan .. 3. Änder. .. Nr.1 Alt Jassewitz der Gem. Hohenkirchen

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes befinden.

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
DE79 1300 0000 0013 001561
IBAN:
BIC: MARKDEF1330



**Zweckverband
Wismar**
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Der Verbandsvorsteher —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Klützer Winkel - Der Amtsvorsteher- Schloßstraße 1 23948 Klütz	Amt Klützer Winkel EINGANG 17. Nov. 2014 Me	Bearbeiter: Frau Meier Telefon: 03841- 783052 FAX: 03841-780407 E-Mail: s.meier@zvwis.de Ihre Nachricht vom: 17.09.2014 Ihr Zeichen: Frau Mertins
---	---	--

Lübow, den 13.11.2014

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ der Gemeinde Hohenkirchen im Verfahren nach § 13 BauGB

- Entwurf v. 24.04.2014
- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der TöB Beteiligung und Information über die öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 643/1993

Az. 3 – 13 – 1 – 11 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011 sowie unserer Stellungnahme vom 07.12.1993 zum B-Plan Nr. 1, nehmen wir zu o. g. Entwurf wie folgt Stellung:

- geplante Änderung: Dorfgebiet geringfügig erweitern um ein zusätzliches Baugrundstück
- Gemarkung: Alt Jassewitz, Flur 1,
- Flurstücke: 3/1, 3/4, 3/5, 3/8, 3/11, 3/13, 3/14 und Teil aus 30
- Fläche gesamt: 7.750 m², davon Bestand: 5.700 m², Planung: 2.050 m², 1 EFH

1. Wasserversorgung

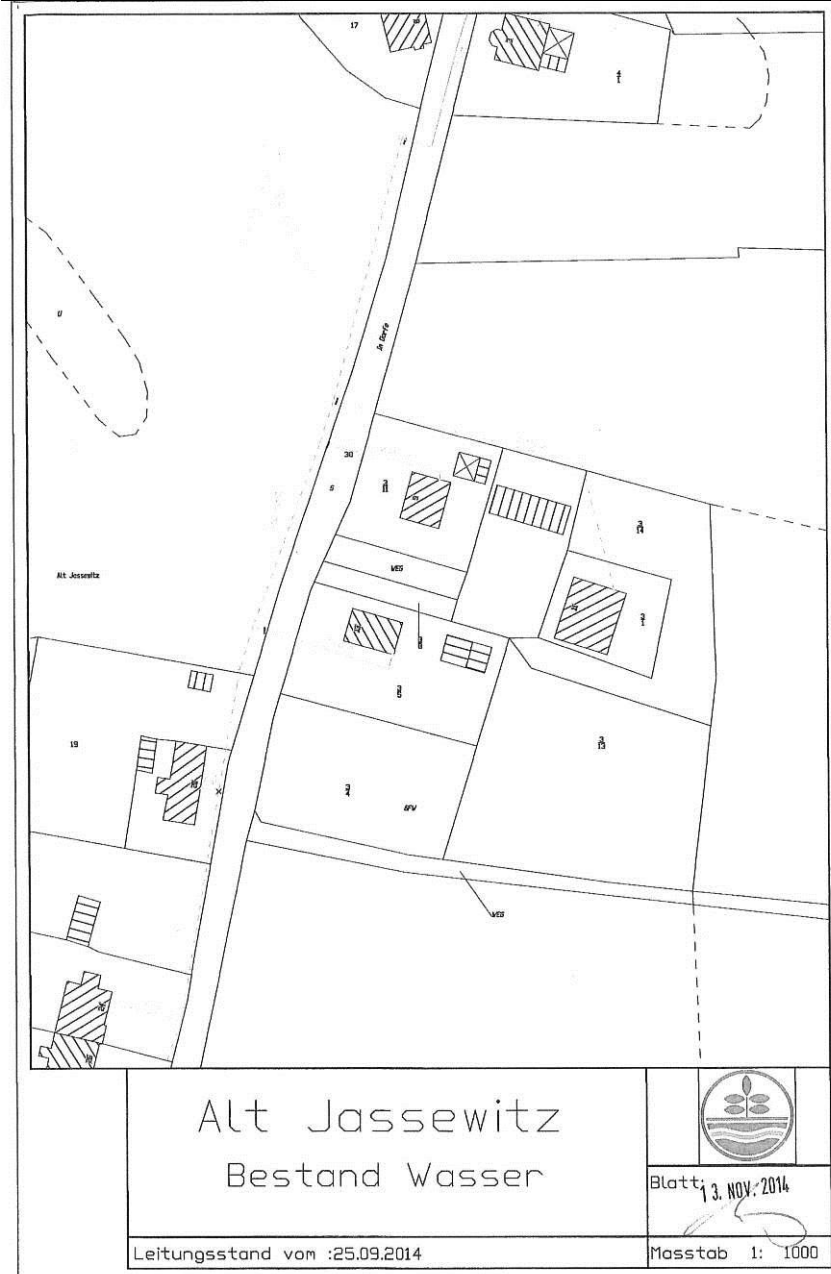
Für das Bebauungsgebiet besteht grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgung (Versorgungsleitung d 90 PE, westlich der Straße „Im Dorfe“).

Im geplanten privaten „Wegegrundstück“ erfolgt die Verlegung einer Versorgungsleitung durch den Zweckverband Wismar, an die dann die beiden in zweiter Reihe liegenden Grundstücke (Flurstücke 3/1 und 3/13) angeschlossen werden.

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass für das Plangebiet eine grundsätzliche Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgung besteht. Die Versorgung erfolgt über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz nicht möglich ist. Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Teiche gesichert.



Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 01

23948 Klütz

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	30.09.2014

Betr.: 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Alt Jassewitz" der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz
Geschäftsführer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband der Planung zustimmt.

Verbandsvorsteher:	Dr. Joachim Behrens	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung:	Commerzbank AG Wismar	IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00	



Leitungsauskunft

Amt Klützer Winkel Fachbereich
II-Bauwesen
Frau Carola Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz

E.ON Hanse AG

Netzdienste MVP
Jägerstieg 2
18246 Bützow

netzanschluss_nc_mv@
eon-hanse.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

23.09.2014

Reg.-Nr.: 160101 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zur 3. Änderung des B-Planes Nr.: 1
--Alt Jassewitz--, hier: TöB

Ort: Gemeinde Hohenkirchen, OT Alt Jassewitz, Im
Dorfe

E.ON Hanse AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem
Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Matthias Boxberger
(Vorsitzender)
Udo Bottländer
Andreas Fricke

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB5802 PI

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Anmerkungen:

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler
Versorger.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet kei-
ne Versorgungsanlagen der E.ON Hanse AG befinden.

Im Auftrag der

Im Auftrag der



GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Ansprechpartner:
Frank Löbner

Tel.: (0341) 3504-422
Fax: (0341) 3504-100
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: Frau Carola Mertins
17.09.2014
Unser Zeichen: GEN / Loe
19134/14/00

07.10.2014

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alt Jassewitz" der Gemeinde Hohenkirchen
Unsere Registriernummer: 19134/14/00

Sehr geehrte Damen und Herren,

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit.
Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

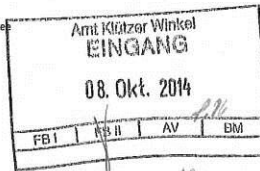
Frank Löbner
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der ONTRAS oder der VGS befinden.

e.dis

EDIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz



E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Neubukow, 02. Oktober 2014

**Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alt Jassewitz"
der Gemeinde Hohenkirchen
Bitte stets angeben: Upl/14/32**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 3. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33160

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von der e.dis keine Bedenken erhoben werden.

Die nebenstehenden Hinweise bzgl. Bauarbeiten und Anschlussbedingungen werden durch den Flächeneigentümer beachtet.

e.dis

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig
werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig
mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-
standorte eingetragen sind.


Kabel

Zu unseren 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 Mindesteingrabetie-
fen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Hand-
schachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer
gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG


Norbert Lange


Jörn Suhrbier

**Anlage:
Lageplan**

Eine entsprechende Vereinbarung wird durch den Grundstücks-
eigentümer mit dem Versorger getroffen.

Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen.

Die Hinweise werden beachtet.

Stadt Grevesmühlen**Der Bürgermeister**

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Stelnfort, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Warnow



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenkirchen
Schlossstraße 1
23948 Klütz



Geschäftsbereich: Bauamt

Zimmer: 2.1.10

Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke

Durchwahl: 03861-723-165

E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de

info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen: 6004/mat

Datum: 30.09.2014

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ der Gemeinde Hohenkirchen im Verfahren nach § 13 BauGB

hier: Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB
zum Entwurf vom 24.04.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Warnow bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungs-
absichten der Gemeinde Hohenkirchen. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange
werden nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

L. Prahl
Leiter Bauamt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen
Belange der Gemeinde Warnow durch die Planung nicht berührt
werden.

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
861)723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MWV	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	103004 (13061078)	GENODEF1HWI	DE25 1306 1078 0000 1030 04
861)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Stadt Grevesmühlen**Der Bürgermeister**

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüling,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow



Stadt: Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23938 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 / 723 168
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6002

Datum: 28.10.2014

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ der Gemeinde Hohenkirchen im Verfahren nach § 13 BauGB

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf (Bearbeitungsstand: 24.04.2014)


Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g. Planungsabsichten wurden in der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen am 09.10.2014 behandelt.

Danach bestehen von Seiten der Stadt Grevesmühlen keine Anregungen zum hier in Rede stehenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


L. Prähler
Leiter Bauamt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Stadt Grevesmühlen durch die Planung nicht berührt werden.

Telefon: (03881)723-0	Öffnungszeiten: Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	Kto.-Nr. / BLZ 1000030209 (14051000) 2519127 (14061308) 100289 (12030000)	BIC NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	IBAN DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1406 1308 0002 5191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	---	--	---	---	--

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Stadt Grevesmühlen**Der Bürgermeister**

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Pilschow, Roggenstorf, Rüling,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Geschäftsbereich: Bauamt

Zimmer: 2.1.10

Es schreibt Ihnen: Frau Steffen

Durchwahl: 03881 / 723 168

E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de

info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen: 6002

Datum: 28.10.2014

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alt Jassewitz“ der Gemeinde Hohenkirchen im Verfahren nach § 13 BauGB

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf (Bearbeitungsstand: 24.04.2014)

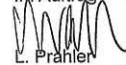
Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g. Planungsabsichten wurden in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow am 07.10.2014 behandelt.

Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum hier in Rede stehenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


L. Prähler

Leiter Bauamt

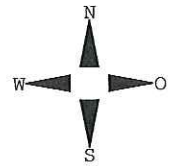
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Gägelow durch die Planung nicht berührt werden.

Telefon: (03881)723-0	Öffnungszeiten: Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr Mi. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNV Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	Kto.-Nr. / BLZ 100039209 (14051000) 2519127 (14061308) 100289 (12030000)	BIC NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	IBAN DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1406 1308 0002 5191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	--	--	--	---	--

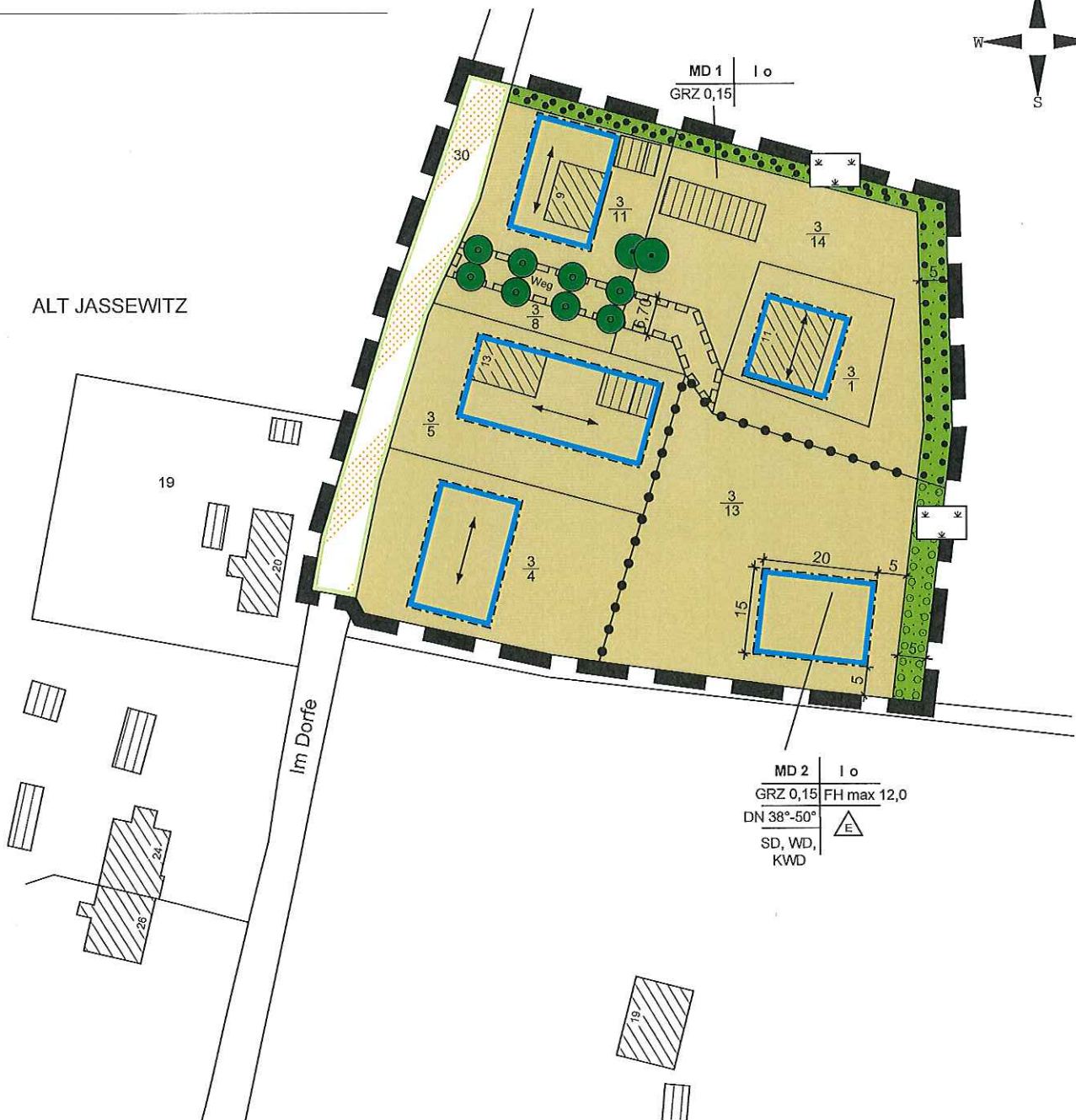
** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 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 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Gramkow mit der Gebietsbezeichnung "Alt Jassewitz" für das Dorfgebiet in der Ortslage Alt Jassewitz, gelegen östlich der Straße "Im Dorfe", umfassend die Flurstücke 3/1, 3/4, 3/5, 3/8, 3/11, 3/13, 3/14 und 30 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Alt Jassewitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



ALT JASSEWITZ



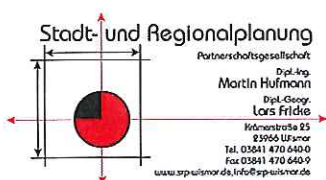
Gemeinde Hohenkirchen

Satzung über die 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 "Alt Jassewitz" (ehem.
Gemeinde Gramkow)

gelegen östlich der Straße "Im Dorfe", umfassend die Flurstücke 3/1, 3/4,
3/5, 3/8, 3/11, 3/13, 3/14 und 30 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Alt
Jassewitz

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 19.12.2014



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)



Dorfgebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 5 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß in m

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

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

DN zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hecken, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke $\frac{3}{4}$, $\frac{3}{13}$ und $\frac{3}{14}$ der Flur 1, Gemarkung Alt Jassewitz zu belastende Flächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Alt Jassewitz" ist die Umwidmung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obst- oder Hausgarten (privat)" durch die Erweiterung des festgesetzten Dorfgebietes (MD) und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Darüber hinaus wird im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zurückgenommen. Zum Nachweis und zur Sicherung der Erschließung wird die angrenzende öffentliche Straße miteinbezogen sowie eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. An der östlichen Grenze des Flurstücks 3/13 wird eine Heckenpflanzung festgesetzt. Das Planungsziel besteht in der Abrundung einer dörflichen Hofstelle.

Teil B - Text

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 5 m breite, mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke gemäß der Pflanzliste in Pkt. 1.2 zu entwickeln. Die Hecke ist im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.2 Pflanzliste: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneeball (*Viburnum opulus*).

2. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen der rechtsgültigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Alt Jassewitz" der ehemaligen Gemeinde Gramkow in der Fassung der 2. Änderung gelten unverändert weiter fort.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Gutachtern, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

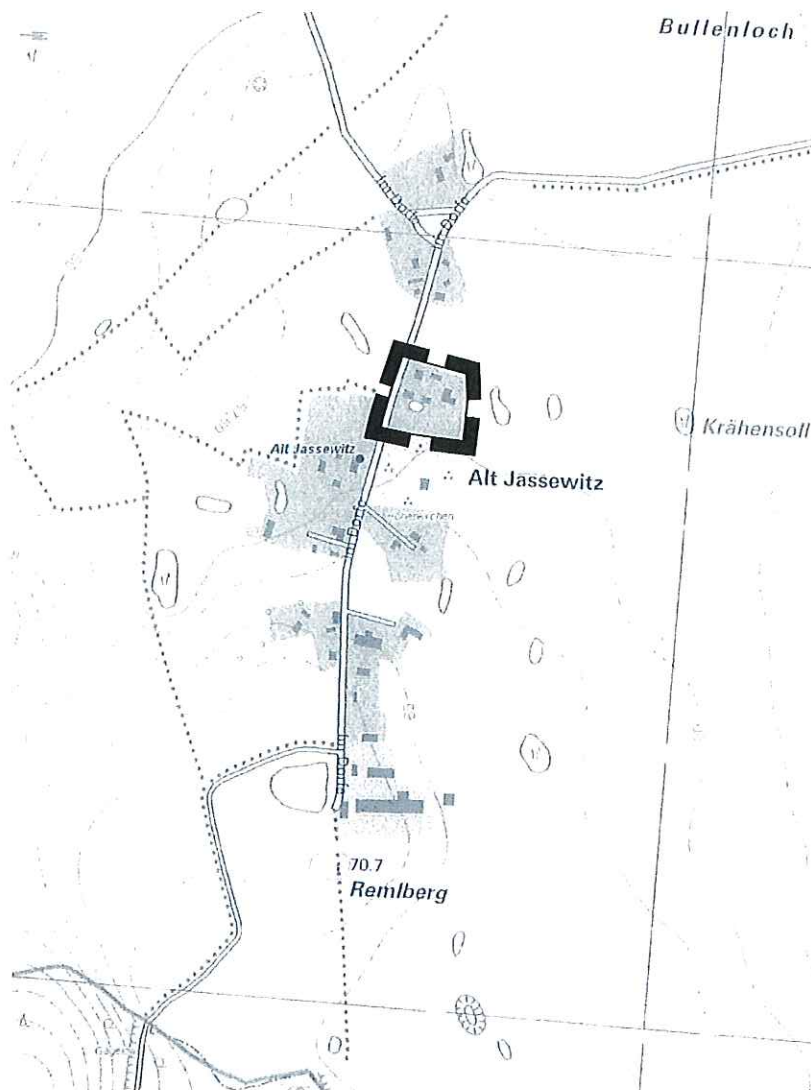
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Gemeinde Hohenkirchen

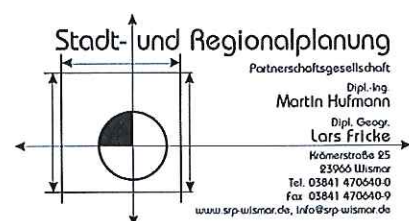
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alt Jassewitz" (ehem. Gemeinde Gramkow)

gelegen östlich der Straße "Im Dorfe", umfassend die Flurstücke 3/1, 3/4, 3/5, 3/8,
3/11, 3/13, 3/14 und 30 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Alt Jassewitz

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.12.2014



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung/ Planungsziele	2
2. Lage und Geltungsbereich	3
3. Planungsgrundlagen, Flächennutzungsplan und Raumordnung	4
4. Bebauungskonzept	5
4.1 Bisherige Nutzung	5
4.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
4.3 Örtliche Bauvorschriften	6
4.4 Verkehrserschließung	6
5. Flächenbilanz	7
6. Betrachtung der Umweltbelange/ Ausgleichsbilanzierung	7
6.1 Vorbemerkungen	7
6.2 Bestandsdarstellung	8
6.3 Methodik	8
6.4 Eingriffsdarstellung	9
6.5 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	10
6.6 Artenschutz	11
7. Ver- und Entsorgung	11
7.1 Allgemeine Anforderungen der Erschließung	11
7.2 Trink- und Löschwasserversorgung	11
7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
7.4 Energieversorgung	12
7.5 Abfallentsorgung / Altlasten	12
7.6 Telekommunikation	12
8. Bodendenkmale	13
9. Immissionsschutz	13
10. Eigentumsverhältnisse	13
11. Sonstiges	13
12. Planungskosten	14

1. Einleitung/ Planungsziele

Die Gemeinde Hohenkirchen erarbeitet derzeit die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alt Jassewitz" gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im vereinfachten Verfahren Bebauungspläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Fall. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Für die Ortslage Alt Jassewitz besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 2. Änderung. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Gegenstand der 2. Änderung - mit deren Geltungsbereich die nun vorliegende 3. Änderung identisch ist - war im Wesentlichen eine Erweiterung des festgesetzten Dorfgebietes (MD) in nördliche Richtung, um eine zweckmäßige Bebauung eines Grundstücks in diesem Bereich zu ermöglichen. Diese ist inzwischen erfolgt. Die im südöstlichen Bereich des Ursprungsplanes festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wurde damals zunächst unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Es hat sich jedoch zwischenzeitlich herausgestellt, dass ein Bedarf nach ausschließlichen und unbebaubaren Gartenflächen in dem festgesetzten Umfang nicht besteht. Zielsetzung der Gemeinde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist nunmehr die orts- und landschaftsverträgliche Arrondierung der vorhandenen dörflichen Hofstelle. Diese geänderte städtebauliche Zielsetzung folgt dem Grundsatz einer dörflichen Nutzungsmischung auf vergleichsweise großen Grundstücken. Es soll eine behutsame bauliche Weiterentwicklung im Bestand stattfinden, ohne dass die historisch gewachsene Ortstruktur beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung einer dörflichen Nutzungsmischung besteht für die Ortslage Alt Jassewitz weiterhin. Die in Teilen geänderte städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde macht eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich der festgesetzten Grünfläche notwendig. Ein Bauungskonzept eines privaten Bauherrn, das eine Bebauung mit einem Wohngebäude mit Scheunenteil vorsieht, wurde bereits erarbeitet.

Die bisher festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" wird so geändert, dass sie Teil des angrenzenden Dorfgebietes (MD) wird. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Dorfgebiete sollen auch künftig für den Bereich der 3. Änderung gelten. Durch diese Änderung wird das bestehende, im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Dorfgebiet geringfügig erweitert, so dass ein zusätzliches Baugrundstück entstehen kann. Die ursprünglich festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" entfällt zwar formell - der überwiegende Teil der Fläche wird jedoch künftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch genutzt werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Alt Jassewitz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1, östlich der Straße "Im Dorfe" und umfasst die Flurstücke 3/1, 3/4, 3/5, 3/8, 3/11, 3/13, 3/14 und 30 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Alt Jassewitz. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha. Der Geltungsbereich ist in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

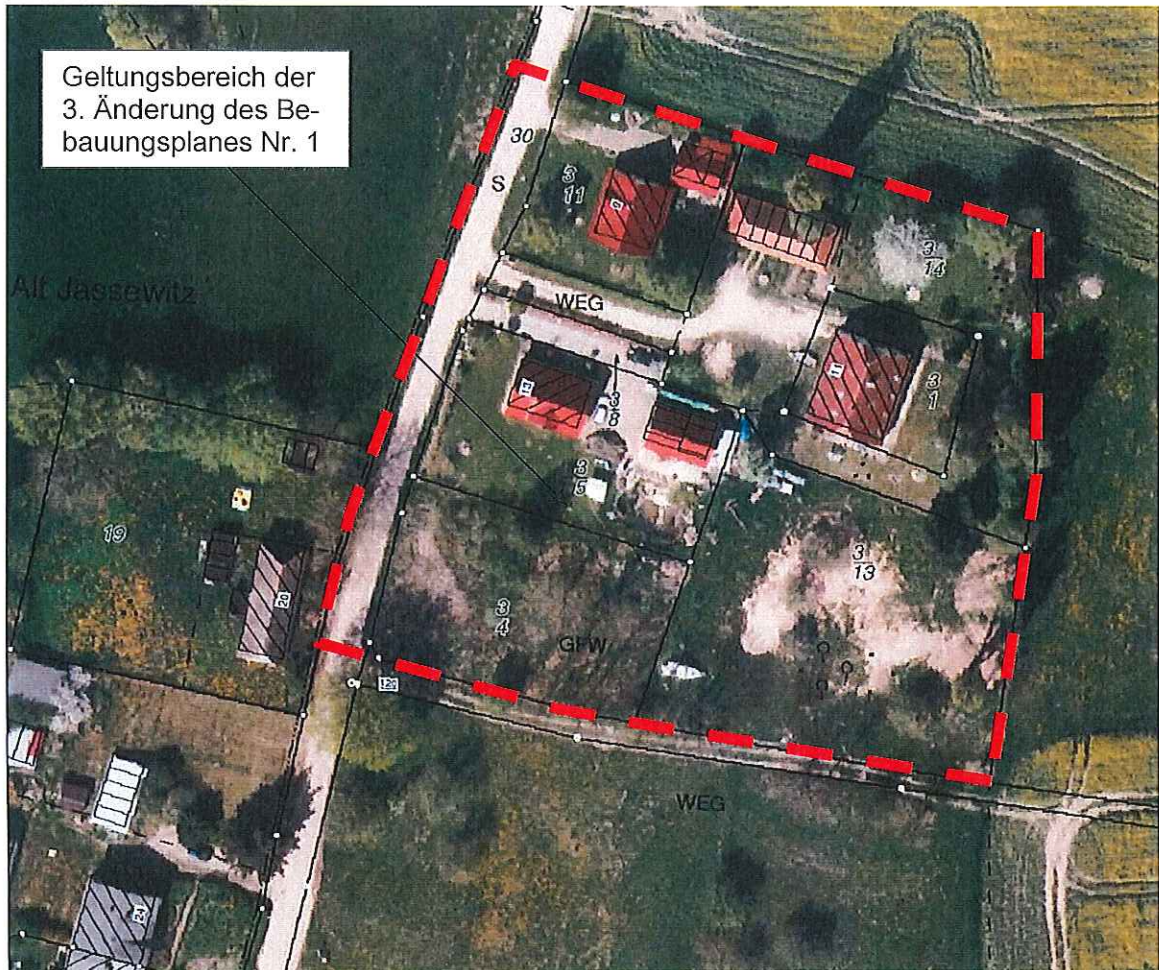


Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Quelle: GeoPortal.MV, erstellt am: 18.03.2014)

3. Planungsgrundlagen, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Gramkow, in dem für das Plangebiet Dorfgebiete dargestellt sind, entwickelt. Der Plan entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Das Gemeindegebiet Hohenkirchen 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 Tourismus-schwerpunktraum. 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).

Insbesondere für die Gemeinden im ländlichen Bereich gilt, dass eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden soll und dass die notwendige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden soll. Die Gemeinde Hohenkirchen kommt diesem raumordnerischen Anspruch nach, indem sie mit der hier vorgelegten Satzung innerörtliche Flächen bzw. Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche für die Siedlungsentwicklung innerhalb des Eigenbedarfs sichert. Dies beinhaltet auch eine partielle Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Alt Jassewitz, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000, der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Gramkow sowie der Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 2. Änderung verwendet.

4. Bauungskonzept

4.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1, westlich der Straße "Im Dorfe" in der Ortslage Alt Jassewitz. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst, wie schon die 2. Änderung, eine kleine Hofstelle, die an der Straße durch zwei Wohngebäude ergänzt wurde. Ein drittes Grundstück, das ebenfalls an die Straße angrenzt und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt ist, ist noch unbebaut.

Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich grenzen Acker- bzw. Grünlandflächen an das Plangebiet an. Südlich befindet sich zudem ein Wirtschaftsweg, der der Erschließung der östlich an das Plangebiet grenzenden Ackerflächen dient.

Im Bereich des im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Dorfgebietes mit der Bezeichnung MD 2 befindet sich eine Brachfläche, die teilweise vegetationslos ist und unterschiedlichen Nutzungen dient.

4.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alt Jassewitz" sieht vor, die vorhandene Hofstelle durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit angegliederter Scheune im Südosten (Flurstück 3/13) des Änderungsbereiches zu ergänzen. Die vorhandene dörfliche Situation soll dabei städtebaulich weitgehend aufgegriffen und erhalten werden. Entsprechend dem Gebäudebestand und den bisherigen Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 1 findet eine Arrondierung der dörflichen Hofstelle statt.

Die betreffende Fläche wird entsprechend der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow und den Festsetzungen der übrigen Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 1 als Dorfgebiet (MD 2) festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass es zu keiner Einschränkung von vorhandenen oder geplanten Nutzungen im Bereich der Plangebietsgrundstücke sowie auch auf den benachbarten Flächen kommt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, die zulässige Bebauung in die vorhandene Hofstelle ortsbildverträglich einzufügen. Um einen ortstypisch hohen Freiflächenanteil zu sichern, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,15 beschränkt. Der Begrenzung der Höhenentwicklung dienen die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m sowie einer maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung. Die für ein Wohngebäude beachtliche Höhe von maximal 12,0 m ist der Möglichkeit einer Reeteindeckung geschuldet. Durch die bei diesem Dachtyp erforderliche Dachneigung von ca. 50° werden diese Höhen erreicht. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der vorgesehen aufgelockerten Bebauung und der Zuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich der 3. Änderung eine gesonderte Festsetzung der Gebäudehöhen, getrennt nach Dacheindeckungsmaterialien, nicht notwendig ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Nachbargrundstücke ist ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Das Bau-
fenster wurde gegenüber der schon bestehenden Bebauung in südöstliche Richtung
verschoben, um einen zu kompakten und abgeschlossenen Charakter der Hofstelle
zu vermeiden und einen möglichst großen zusammenhängenden Bereich für eine
potenzielle Gartenbewirtschaftung zu schaffen.

Den genannten städtebaulichen Zielen dient auch die Festsetzung, dass im Dorfge-
biet MD 2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Für die am östlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche ist eine He-
ckenpflanzung vorgesehen, die die nördlich davon schon bestehende Gehölzreihe
ergänzt und das Baugebiet zur benachbarten Landwirtschaftsfläche sowie zu der
weiter östlich liegenden Biotopfläche abgrenzt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Auch die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert
fort. Diese begründen sich mit dem Ziel, die geplante Bebauung, entsprechend dem
ländlichen Charakter des Standortes, städtebaulich sinnvoll in das Ortsbild einzufü-
gen. Daher werden im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der
Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die im Zu-
sammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das ge-
wünschte Ortsbild sichern.

4.4 Verkehrserschließung

Die privaten Grundstücksflächen sind an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße
"Im Dorfe" angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind
nicht erforderlich. Die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner ist
gewährleistet. Zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebietes MD 2 wurde ein
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 3/13 der
Flur 1, Gemarkung Alt Jassewitz festgesetzt. Zum Nachweis einer gesicherten Er-
schließung muss zusätzlich eine Baulast gesichert werden.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beträgt rd. 0,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Dorfgebiete (MD)	7.750
davon	
Bestand	5.700
Planung	2.050
Grünflächen	670
davon	
Bestand	470
Planung	200
Verkehrsfläche (Bestand)	700
Σ	9.120

6. Betrachtung der Umweltbelange/ Ausgleichsbilanzierung

6.1 Vorbemerkungen

Das ganzheitliche Gefüge aller natürlichen Wirkungsfaktoren wird umfassend als Naturhaushalt bezeichnet. Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, welche der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind als Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten. Im Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Für die hier vorgelegte Satzung ist geplant, den erforderlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs zu vollziehen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen der Gemeinde mit den Eigentümern gewährleistet.

Gegenstand der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Alt Jassewitz" ist die Umwidmung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obst- oder Hausgarten (privat)" durch die Erweiterung des festgesetzten Dorfgebietes MD und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Darüber hinaus wird im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung die Festsetzung ei-

ner Geschossflächenzahl zurückgenommen. Das Planungsziel besteht in der Abrundung einer dörflichen Hofstelle.

6.2 Bestandsdarstellung

Die Bestandsdarstellung beruht auf der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt; Naturschutz und Geologie (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2).

Die betroffenen nicht bebauten Grundstücksfreiflächen sind im Baugebiet MD 1 als Ziergärten im Bestand zu charakterisieren. Das geplante Baugebiet MD 2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Diese Festsetzung wird der folgenden Bewertung des Eingriffs zugrunde gelegt.

Auch in dem neu festgesetzten Baugebiet MD 2 ist davon auszugehen, dass auf ca. 70 % der Fläche ein Ziergarten entstehen wird.

Das räumliche Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch Ackerflächen (Lehmacker) geprägt. Südlich grenzt eine Grünlandfläche an. Östlich des Plangebietes befindet sich ein, durch einen Streifen Gewässer-/ Gehölzbiotop, das gesetzlich geschützt ist.

6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Daraus kann der notwendige Kompensationsbedarf abgeleitet werden. Im Weiteren werden dann die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
 - die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"
- als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen er-

folgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Da die betroffene Fläche sich räumlich im Bereich eines Siedlungszusammenhangs befindet und auch in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Hausgarten schon der Siedlungsfläche zugeordnet war, wird die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses in einer der Eingriffsintensität entsprechenden Tiefe durchgeführt.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
PGZ	13.8.4	Ziergarten/ Hausgarten	-	0,5

6.4 Eingriffsdarstellung

Demnach ergibt sich folgender Eingriffswert:

Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- faktor (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z) Voll (0,5), Teil (0,2)	Freiraumbeein- trächtigungs- grad (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFA= A x (K+Z) x KF)
vollversie- gelt					
PGZ	308,0	0,5	0,5	0,75	231,0
teilversie- gelt					
PGZ	154	0,5	0,2	0,75	81,0
				Gesamteingriff Versiegelung in m² KFA	312,0

Umwandlung vorhandener Biotope

Die verbleibenden Flächen werden in dem Baugebiet MD 1 weiterhin als Hausgärten genutzt. Im Bereich des Baugebietes MD 2 werden die nicht versiegelten Flächen zukünftig als neu angelegte Hausgärten genutzt. Eine entsprechende Festsetzung trifft auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 2. Änderung für den Eingriffsbereich. Aus diesem Grund wird auf eine Bilanzierung der Verluste der Gartenbereiche verzichtet.

Wirkzonen

Im Rahmen der vorliegenden Eingriffsbilanzierung werden die Auswirkungen auf benachbarte Biotopstrukturen nicht betrachtet, da sich durch die vorliegende Planung keine Veränderung des Ist-Zustandes ergibt. Das östlich gelegene Gewässer-/ Gehölzbiotop ist vollständig durch landwirtschaftliche Nutzflächen umgeben und durch eine entsprechende Beeinträchtigung geprägt. Auf der anderen Seite wird eine Fläche überplant, die bereits Bestandteil des Siedlungszusammenhangs ist und entsprechend genutzt ist. Ein "heranwachsen" der Ortslage an bestehende Biotopstrukturen ist nicht gegeben.

Tab. 2: Zusammenstellung Kompensationsbedarf

Versiegelung	312,0
--------------	-------

6.5 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Der nachstehenden Maßnahme wird entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) der Anlage 11 ein Kompensationswert zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird ein Leistungsfaktor bestimmt (siehe Tabelle 3). Die Zuordnung zu den einzelnen Maßnahmenpunkten der Anlage 11 erfolgt in Klammern nachfolgend der Maßnahmenbezeichnung.

- Heckenpflanzungen (I.4 der Anlage 11)

Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes MD 2 zu den angrenzenden Ackerflächen ist eine freiwachsende Hecke mit einer Breite von 5 m aus heimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Durch die Heckenpflanzungen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Es erfolgt eine Gliederung des Freiraumes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Tab. 3: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Heckenpflanzung	200	2	2	0,8	320
				Gesamt Kompensationsmaßnahmen	320

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 312,0 m² KFÄ steht ein Flächenäquivalent von 320 m² KFÄ (Tab. 3) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Die Ausführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist entsprechend der Ausführungen in den inhaltlichen Festsetzungen des Plans durchzuführen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem derzeitigen Grundstückseigentümer und der Gemeinde fixiert, um deren Realisierung zu gewährleisten.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.6 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht handelt.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es soll lediglich eine geringfügige Nachverdichtung und Arrondierung einer dörflichen Hofstelle erfolgen. Generell wird dem Plangebiet aufgrund der umliegenden anthropogenen Beeinträchtigungen eine geringe Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz zugeordnet. Es sind nur störungsempfindliche Arten des Siedlungsraumes (hauptsächlich: Brutvögel) zu erwarten. Im Rahmen der Umsetzung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 kann es zu baulinguierten Störungen kommen. Diese werden als temporär und damit nicht erheblich betrachtet. Im Zuge der Baufeldfreimachung sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund von Größe und Ausmaß der Planung sowie der vorhandenen Beeinträchtigungen durch beispielsweise Verkehrswege oder intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als unerheblich eingeschätzt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Allgemeine Anforderungen der Erschließung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des zusätzlichen Baugrundstückes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zum Nachweis einer gesicherten Erschließung muss zusätzlich eine Baulast gesichert werden.

Bei Veränderungen im Bestand sind die Beteiligten frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung in der Straße "Im Dorfe" sichergestellt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für den Zweckverband Wismar. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Das Löschwasserkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 2. Änderung gilt auch für 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 unverändert fort. Die Löschwasserversorgung ist über in der Ortslage vorhandene Teiche gesichert. Zusätzlich befindet sich in der Nähe des Plangebietes ein Hydrant.

7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Der Zweckverband Wismar ist für die Ortslage Alt Jasswitz von der Pflichtaufgabe der Abwasserentsorgung befreit worden. Diese Pflicht obliegt daher dezentral grundstücksbezogen den Grundstückseigentümern. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird vom Grundstückseigentümer beantragt.

Bezüglich des Niederschlagswassers gilt die Festsetzung der Ursprungssatzung, die eine Versickerung auf dem Grundstück vorschreibt, unverändert fort. Es liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse darüber vor, dass es zu Problemen in der Umsetzung dieser Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 gekommen ist. Durch den Grundstückseigentümer wird die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis mit den vorgeschriebenen Unterlagen beantragt, sofern dies notwendig ist.

7.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen E.DIS sichergestellt.

7.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet. Die Flächeneigentümer haben dazu ihre Müllbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen am Straßenrand abzustellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Gutachtern, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

7.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch die Deutsche Telekom AG realisiert werden. Eventuelle Erweiterungen sind mit der Telekom frühzeitig abzustimmen.

8. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine Bodendenkmale bekannt.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der geringen Bedeutung der Dorfstraße sind keine erheblichen Belastungen des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm zu erwarten.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich kann es zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, in Jahresspitzen auf. Auch durch den in der Ortslage vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb kann es, insbesondere durch den landwirtschaftlichen Verkehr im Bereich der Dorfstraße und auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg, zu dorfgebietstypischen Immissionen kommen.

10. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsfläche im privaten Besitz.

11. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

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.

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.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

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

12. Planungskosten

Die Planungskosten werden von dem Eigentümer der Flächen im Baugebiet MD 2 getragen.

Hohenkirchen, den

Der Bürgermeister