

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12924			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 22.11.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg" Aufhebung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses und erneu- ter Abwägungs- und Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Durch die Gemeindevertretung wurde am 17.02.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg" beschlossen. Der Bebauungsplan hat bislang keine Rechtskraft erlangt, da die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nicht erfolgte. Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich der Bebauungsplan Nr. 21 somit noch immer im Aufstellungsverfahren.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in der städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Birken- und Butscherweges mit der Anlage von großzügigen Gartenflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Dazu wurden entlang der vorhandenen Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie private Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt keine maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse fest, da die bislang gewählten Festsetzungen zu Firsthöhen, Dachneigungen und Dachform aus städtebaulicher Sicht die künftigen Gebäude so hinreichend definieren, dass das gewünschte Einfügen in den baulichen Bestand gesichert ist.

Nach der Klärung von erschließungstechnischen Fragen soll nun der Bebauungsplan so geändert werden, dass die maximale Errichtung eines Vollgeschosses in die Festsetzungen aufgenommen wird. Mit dieser Änderung sollen die Regelungen der Beitragssatzung des Zweckverbandes Wismar im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Da der Bebauungsplan Nr. 21 noch nicht rechtskräftig ist, kann der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 15.02.2015 aufgehoben, die Änderung hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen und anschließend der Abwägungs- und Satzungsbeschluss neu gefasst werden.

Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung wird durch die Änderung nicht begründet, da eine Betroffenheit der Öffentlichkeit nicht erzeugt wird.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden im September/ Oktober 2013 durchgeführt.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vor dem erneuten Abwägungs- und Satzungsbeschluss erneut geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von Seiten der Öffentlichkeit sowie von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben.

Die Hinweise zum Biotop- und Baumschutz sowie zur Trinkwasserschutzzone wurden in den Planunterlagen berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen Bir-

kenweg und über den Butscherweg, der künftig öffentlich gewidmet und durchgängig befahrbar sein wird, gesichert.

Die Belange der geordneten Ver- und Entsorgung, Ableitung des Oberflächenwassers sowie Sicherung des Löschwassers, wurden für den Bereich des Plangebietes geprüft und geregelt. Die gesicherte Löschwasserversorgung wurde vom Ordnungsamt des Amtes Klützer Winkel bestätigt. Grundsätzliche Abstimmungen zur Löschwasserversorgung sind mit dem Zweckverband Wismar zu führen.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Für das Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan Dorfgebiete dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a BauGB ohne Änderungsverfahren möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung beschließt, den am 17.02.2015 gefassten Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg" (Beschluss-Nr. GV Hokir/14/8317) aufzuheben.
2. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis erneut geprüft: siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den von der erneuten Prüfung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit das geänderte Abwägungsergebnis mitzuteilen.
4. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 21 in der vorliegenden Fassung als Satzung.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wird gebilligt.
6. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Aufhebung des Satzungsbeschlusses sowie den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 ortsüblich bekannt zu machen.
7. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen und ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:

	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

- Abwägung zum erneuten Abwägungsbeschluss
- Satzung
- Planzeichnung
- Zeichenerklärung
- Begründung

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablone
WA I o
GRZ 0,25 FH min 6,50 m
DN 38°-45° FH max 8,50 m
SD, KWD

Planzeichnerklärung

Es gilt die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

F Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

I Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, KWD Sattel-, Krüppelwalmdach

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

□ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauBG)

TW Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Wismar, unterirdisch

TK Trinkwasserleitung, unterirdisch - künftig fortfallend

SW Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, unterirdisch

RW Regenwasserleitung der Gemeinde Hohenkirchen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ Grünflächen

□ Hausgarten, privat

□ geschütztes Kleingewässer mit Uferbereich, privat

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

□ Wasserflächen

□ Grundwasserschutzzone IIIA

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

□ Erhaltung von Bäumen

□ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböckeln im Sinne des Naturschutzgesetzes - § 20 Biotopt

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Gunsten der Ver- und Entsorger, zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

□ vorhandene bauliche Anlagen

□ vorhandene bauliche Anlagen, eigene Bestandsaufnahme (kein Katasterbestand)

□ vorhandene Flurstücksgrenzen

17 Flurstücksnummern

21,5 vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

21,9 Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. HN

□ in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

— Bemessung in m

□ Böschung vorhanden

□ Bäume ohne Schutzstatus im Bestand

□ Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

□ Zaun vorhanden

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,25 = Flächenzahl mit Dezimalzahl

DN = zulässige Dachneigung mit Gradangabe

SD, KWD = zulässige Dachform Satteldach, Krüppelwalmdach

□ = offene Bauweise

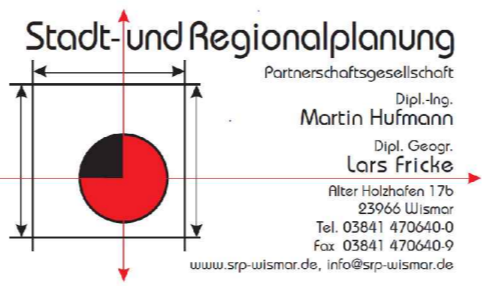
1 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH min 6,50 = mind. zulässige Firsthöhe in m über Bezugspunkt

FH max 8,50 = max. zulässige Firsthöhe in m über Bezugspunkt

□ = nur Einzelhäuser zulässig

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



Teil B - Text

Es gilt die Bauanzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 1 Abs. 2 Nr. 2, 4, 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 1 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die zulässige Sockelhöhe darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen
- Die Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind mit einer minimalen Firsthöhe von 6,50 m und dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt errichtet werden
- Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte. Die Firsthöhe ist gleich die Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Grundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Erdschne höher als 0,50 m über dem anstehenden Gelände sind unzulässig

- Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)
- Die Größe der Baugrundstücke wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf mindestens 750 m² Einzelhaus festgesetzt. Festgesetzte private Grünflächen gehören nicht zum Baugrundstück

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und § 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hausfußbodenlinie, einschließlich dessen Verlängerung definiert. Abweichend davon wird für die Flurstücke 17/12 und 17/7 festgesetzt, dass der Vorgartenbereich, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, eine Tiefe von 10 m umfasst
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter zu Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig

- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen über ein Rigolensystem mit Notüberlauf in die privaten Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Die Rigolen sind ausreichend zu dimensionieren und erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur angrenzenden Bebauung einzubauen. Die Versickerung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen
- Grünverkleidungen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrückfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenplaster, versickerungsfähiges Plaster oder wassergebundene Decke) herzustellen
- Die festgesetzte Wasserfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von hochbautigen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die Herstellung von teilversiegelten Terrassen in wasserdrückfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenplaster, versickerungsfähiges Plaster oder wassergebundene Decke) ist bis zu einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen innerhalb der privaten Hausgärten nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden, Erdschne höher als 0,50 m über der natürlich anstehenden Geländeoberfläche sind unzulässig. Vorhandene Böschungen sind in ihrem Bestand zu erhalten

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereiche, nennaufreih zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegemaßnahmen sind zulässig und zur Einhaltung der Verursacherpflicht beiderseitig rechtlich auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschütten und Abgraben unzulässig

- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung geschütztes Kleingewässer mit Uferbereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Aufschütten und Abgraben unzulässig. Das gemäß § 20 NatSchG-M-V geschützte Biotopt innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Schutzböckeln im Sinne des Naturschutzrechts ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Geplante Arbeiten im Bereich des geschützten Biotopt sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen

- Je Grundstück sind mindestens drei hochstammige heimische Obstbäume mit einem Stammumfang (SU) > 12,4 auszuflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Alle Anpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsmaßnahmen sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen

- Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremstoffreste) vollständig zu beseitigen
- Die Beteiligung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gültigste Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Amphibien/Reptilien sind Bautätigkeiten außerhalb der Aktivitätszeiten (Migrationswanderungen im Frühjahr/Herbst) dieser Arten durchzuführen. Andernfalls sind Absprachen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg notwendig sowie ggf. eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahmen
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohe räumliche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Graben und Gruben schnellmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingelagerte Tiere aus den Gräben zu entfernen sind

- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 78 LBauO-M-V)
- Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° zulässig
- Als Dachbedeckungen für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig
- Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude ist die Verwendung von Verbundmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzverkleidungen zulässig. Die Außenwandgestaltung ist bei Verbundmauerwerk und geputzten Flächen nur mit roter, rotbrauner, gelbbrauner, hellgrauer und weißer Farbgebung zulässig
- Der Blockhaustil ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Unzulässig sind auf den Dachflächen jedoch aufgeständerte Solaranlagen
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer rüchdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen
- Einfriedigungen der Grundstücke sind am Birken- und am Butscherweg nur als Laubhecke aus heimischen Gehölzen oder Holzzaun mit senkrechter Lattung oder unverputzten Feldsteinmauern zulässig. Maschendrahtzaune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an den Straßenseiten beträgt 1,20 m über dem Gelände
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellichtend oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig
- Wer vorwiegend oder fahrlosig gegen die Festsetzungen 6.1 bis 6.9 dieser nach § 88 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO-M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO-M-V belegt werden

Präambel

Nach der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBlM-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBlM-M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“, gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butscherweges, umfassend die Flurstücke 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53 bis 16/57, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/12, 17/13 sowie 17/15 bis 17/19, der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 21 wurde am 04.09.2013 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in der Ortszeitung am 13.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 10.09.2013 beteiligt worden

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.09.2013 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 3a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 23.09.2013 bis zum 25.10.2013 während der Dienstreise im Amt Klützer Winkel nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ortszeitung am 13.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalte, dass eine Prüfung nur groß erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden

den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.02.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.2015 genehmigt

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 17.02.2015 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.2015 aufgehoben. Die Gemeinde ist erneut in die Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in die Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingetreten. Das Ergebnis der erneuten Prüfung ist mitgeteilt worden

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.2015 genehmigt

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

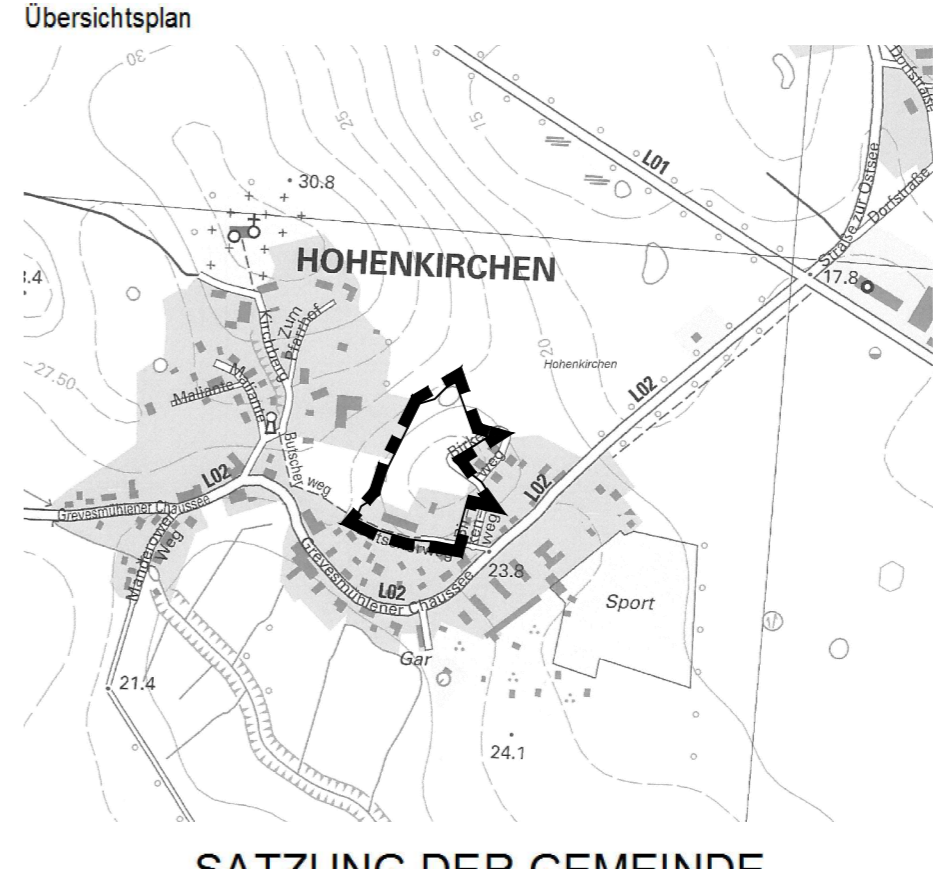
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 wird hiermit am 17.02.2015 ausgefertigt

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Örtlichen Bauvorschriften wird während der Dienstreisen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am 17.02.2015 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erdochen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 ist am 17.02.2015 in Kraft getreten

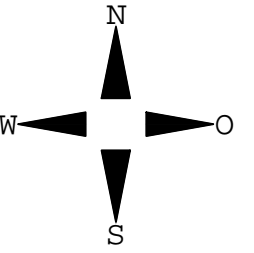
Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN über den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“ gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butscherweges, umfassend die Flurstücke 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53 bis 16/57, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/12, 17/13 sowie 17/15 bis 17/19, der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen

SATZUNGSBESCHLUSS
Planstand 20.11.2018



Nutzungsschablone

WA	Io
GRZ 0,25	FH min 6,50 m
DN 38° - 45°	FH max 8,50 m
SD, KWD	△ E



**SATZUNG DER GEMEINDE
HOHENKIRCHEN**

**über den Bebauungsplan Nr. 21
„Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“**

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Planstand 20.11.2018

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhofen 17b
23066 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen



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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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

GRZ Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß


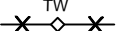
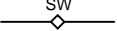
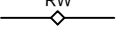
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 DN zulässige Dachneigung
 SD, KWD Sattel-, Krüppelwalmdach

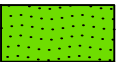


Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

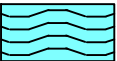

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauC)

 Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Wismar, unterirdisch
 Trinkwasserleitung, unterirdisch - künftig fortfallend
 Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, unterirdisch
 Regenwasserleitung der Gemeinde Hohenkirchen


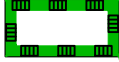
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen
 Hausgarten, privat
 geschütztes Kleingewässer mit Uferbereich, privat




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

 Wasserflächen
 Grundwasserschutzzone IIIA

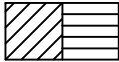
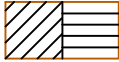



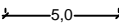




Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 Erhaltung von Bäumen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes - § 20 Biotop


Sonstige Planzeichen

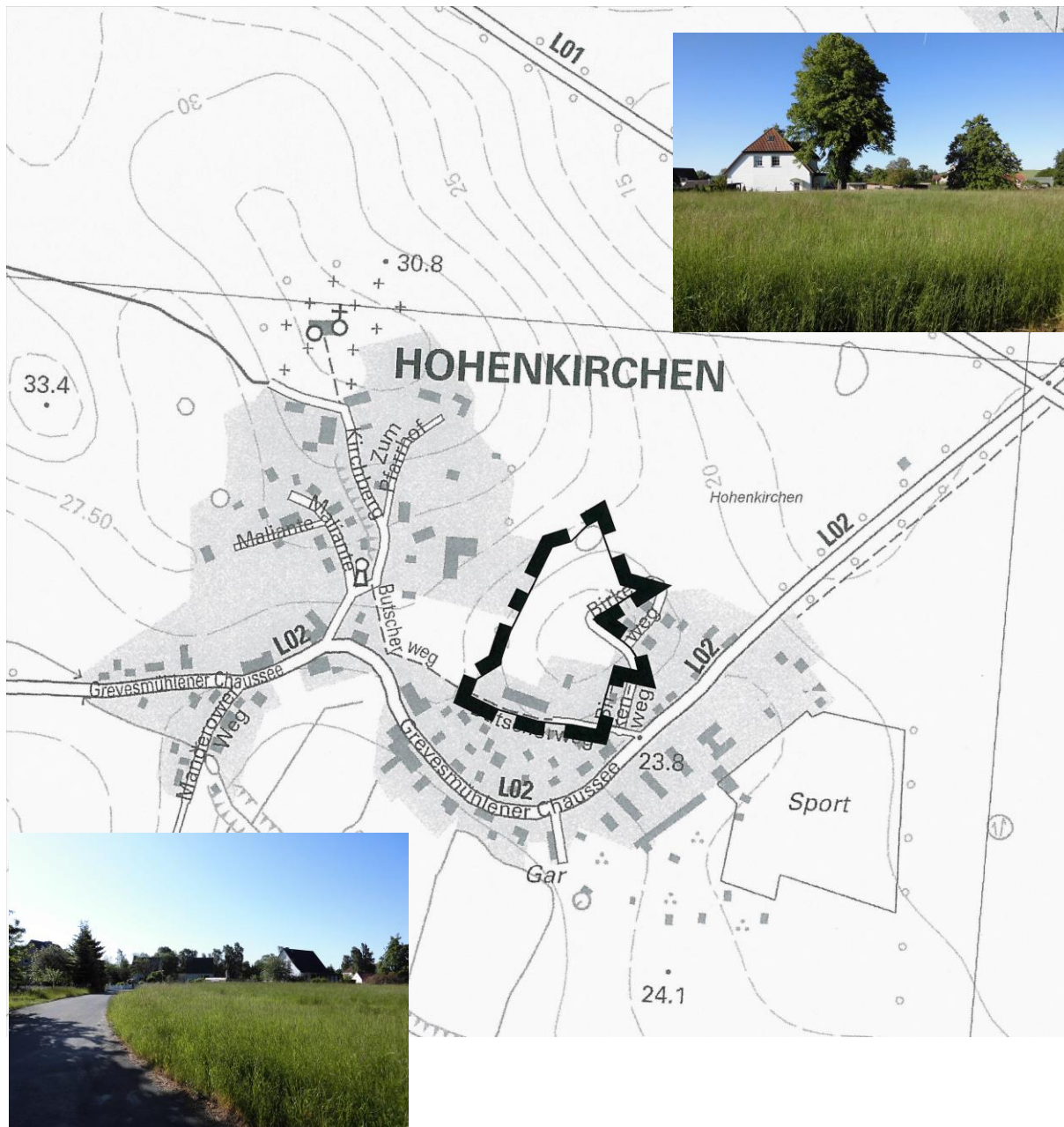
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Gunsten der Ver- und Entsorger, zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene bauliche Anlagen, eigene Bestandsaufnahme (kein Katasterbestand)
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 $\frac{17}{12}$ Flurstücksnummern
 23.75 vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
 Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. HN
 in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 Bemaßung in m
 Böschung vorhanden
 Bäume ohne Schutzstatus im Bestand
 Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
 Zaun vorhanden

Erläuterung der Nutzungsschablone

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



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

gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butscherweges, umfassend die Flurstücke 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53 bis 16/57, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/12, 17/13 sowie 17/15 bis 17/19, der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen

Begründung

Satzungsbeschluss

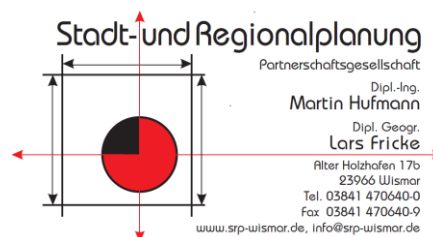
Bearbeitungsstand 20.11.2018

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung.....	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.....	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	11
2.5 Flächenbilanz.....	12
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Trinkwasserversorgung.....	13
3.2 Löschwasserversorgung.....	14
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	14
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	15
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	16
4. Immissionsschutz	17
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	17
6. Umweltbelange	17
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	17
6.2 Erfassung der Biotoptypen.....	19
6.3 Erfassung des Baumbestandes.....	20
6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung.....	21
6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten.....	22
6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange.....	22
6.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialabschätzung).....	23
6.5.3 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlicher Belange.....	27
6.6 Planwirkungen.....	27
6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange.....	28
7. Sonstiges	29

Anlage

Wassertechnische Berechnung zur Entwässerung der Wohnbebauung



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

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

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

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

Die Gemeinde Hohenkirchen hat innerhalb des Gemeindegebietes Nutzungsschwerpunkte bezüglich des Wohnens gesetzt. Der Wohnschwerpunkt für Dauerwohnen liegt dabei im Ort Hohenkirchen selbst. Nach Norden in Richtung Hohen Wiesendorf und damit zur Ostsee nimmt das Dauerwohnen ab, hier gilt der Schwerpunkt der touristischen Nutzung und somit dem Ferienwohnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Gemeinde ihr gemeindliches Konzept und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für Dauerwohnungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Dieses Instrument zur Aufstellung des Bebauungsplanes steht der Gemeinde zur Verfügung, da zum Teil ehemals bebaute Flächen eine Wiedernutzbarmachung zugeführt werden oder aber bereits erschlossene Flächen bebaut werden sollen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das Plangebiet in der Ortslage Hohenkirchen mit einer Größe von etwa 1,5 ha, gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butscherweges, umfassend die Flurstücke 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53 bis 16/57, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/12, 17/13 sowie 17/15 bis 17/19, der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen.



Plangebiet, Quelle:
GAIA M-V

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl.M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

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

Als Plangrundlagen für die Erstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 der Gemarkung Hohenkirchen, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, November 2012 und April 2013 sowie eigene Erhebungen genutzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung nimmt wie folgt Stellung zur vorliegenden Planung: „Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ermöglicht der Gemeinde Hohenkirchen die vorhandene Bebauung zu sichern, zu ordnen und zu verdichten. Die Gemeinde nutzt die bestehende Erschließungsstraße um neue Baugrundstücke auszuweisen und gibt damit der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Pkt. 4.1 (2) (Z) RREP WM).“

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

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung als Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich von Birken- und Butscherweg in Hohenkirchen vorbereitet. Damit stellt die Gemeinde in Hohenkirchen Flächen für eine Wohnbebauung für die Einwohner der Gemeinde zur Verfügung.

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

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

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

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

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

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

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



Typisches Wohngebäude im Birkenweg



unbebaute Flächen im Birkenweg, Wiesen

Am Butscherweg im Plangebiet ist ein Wohngebäude vorhanden. Übrige Flächen stellen sich als Brachflächen dar. Der Butscherweg ist ein Weg mit einer wassergebundene Decke, der an die Grevesmühlener Chaussee anbindet.



Butscherweg



vorhandenes Wohngebäude im Butscherweg

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

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

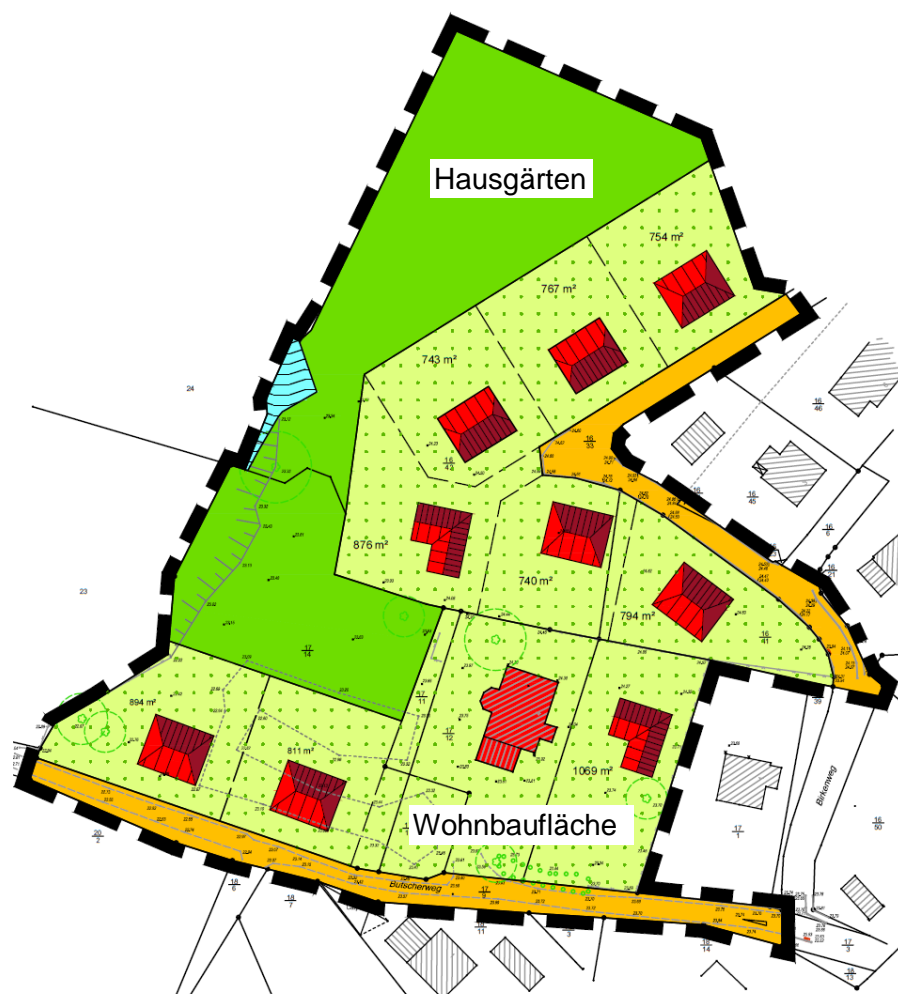
Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das neue Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Ortsbild integrieren.

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

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

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

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



Städtebauliches
Konzept, April 2012

Um eine homogene Einordnung der Gebäude in den baulichen Bestand zu gewährleisten, wird die maximale Errichtung eines Vollgeschosses festgesetzt. Die Kubatur der Gebäude wird im Plangebiet zusätzlich durch Festsetzungen zu minimaler und maximaler Firsthöhe ergänzt. Gemeinsam mit der Festsetzung zu Dachform und Dachneigung ergibt sich ein ausreichender Rahmen für die zulässigen Gebäudeformen. Innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass die Gebäude mit einer minimalen Firsthöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt errichtet werden dürfen. Die zulässige Sockelhöhe darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

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

Um das vorhandene Geländeniveau zu erhalten wird festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,80 m und innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nur um maximal +/- 0,50 m

verändert werden dürfen. Erdwälle höher als 0,50 m über dem natürlich anstehenden Gelände sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

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

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

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

Zur Gestaltung der Grundstücke und der Einbindung in das Ortsbild sind auf den Grundstücken jeweils drei Obstbäume anzupflanzen. Die Anpflanzungen dienen der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und sind auch aus Sicht der Gemeinde aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert. Die Bäume sind innerhalb der Grundstücksflächen anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten privaten Hausgärten ist nur die Errichtung von Spielgeräten, Gerätehäusern mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie von teilversiegelten Terrassen (in wasserdurchlässiger Bauweise) mit maximal 30 m² zulässig. Mit dieser Festsetzung sichert die Gemeinde, dass die Errichtung einer Vielzahl von Nebenanlagen innerhalb der rückwärtigen privaten Hausgärten, die störend auf das Ortsbild wirken, ausgeschlossen wird.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie innerhalb der Grünflächen sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. In diesen Bereichen sind Leitungen im Bestand vorhanden und sollen gesichert werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen nicht zulässig. Flächenbefestigungen können hergestellt und auch Zäune errichtet werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich folgende Änderungen für den Bebauungsplan ergeben:

Die Hinweise zur Trinkwasserschutzzone III A, in der sich das Plangebiet vollständig befindet, wurden berücksichtigt.

Das im Norden des Plangebietes vorhandene nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop wird als solches festgesetzt. Es werden Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Biotopes führen können.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden innerhalb der Wurzelschutzbereiches dieser Bäume Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung dieser führen können.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke am Butscherweg wird gesichert. Der Weg wird künftig öffentlich gewidmet und ist durchgängig befahrbar.

Es erfolgen Regelungen zur Ver- und Entsorgung für das Plangebiet. Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Hydranten gesichert. Das anfallende Regenwasser wird auf den privaten Grundstücken über Rigolensysteme dezentral abgeleitet. Eine Versorgungsleitung für Trinkwasser (DN 200) des Zweckverbandes Wismar wird in ihren Bestand innerhalb von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Eine weitere Leitung DN 100 wird im Zuge der Erschließung teilweise stillgelegt.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Die verkehrliche Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt über die vorhandenen Straßen, den Birken- und Butscherweg. Die Festsetzung der Straßenver-

kehrflächen erfolgt gemäß dem Bestand. Sämtliche Grundstück können über den Birken- bzw. Butscherweg direkt verkehrlich angebunden werden.

Der Birkenweg liegt auf Flächen mit einer Mindestbreite von 4,75 m. In diesem Bereich ist ausschließlich von Anliegerverkehr und damit von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen.

Eine Überprüfung der Kurvenradien wurde mit den Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge vorgenommen. Die Befahrung des Birkenweges ist demnach für Müllfahrzeuge möglich.

Das Flurstück des Butscherweges hat eine Breite von mindestens 4,50 m und nur an einer Engstelle etwa 4,20 m. Er ist mit einer wassergebundenen Decke ausgebaut. Der derzeit private Weg wird künftig öffentlich gewidmet und kann durchgängig befahren werden. Auch hier ist ausschließlich von Anliegerverkehr auszugehen. Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, geht die Gemeinde davon aus, dass die ungehinderte verkehrliche Erschließung gesichert ist.

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Butscherweg nicht als Abkürzung genutzt wird, da die zeitlichen Vorteile, und auch die Vorteile in Bezug auf die Bequemlichkeit, bei einer Nutzung der Landesstraße überwiegen. Der Butscherweg dient lediglich als Anliegerweg, ohne Durchfahrtsfunktion.

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

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

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

2.5 Flächenbilanz

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

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

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Birken- und den Butscherweg. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Für die von den Trägern der Ver- und Entsorgung übermittelten und in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Leitungsbestände wird keine Gewähr übernommen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Wismar ist über die vorhandenen Leitungen in den Straßenkörpern vorgesehen. Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für alle Grundstücke grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an die bestehende Versorgungsleitung (d 90 PE) im Kreuzungsbereich Butscherweg/ Birkenweg besteht.

Im Bereich des Baugebietes am Birkenweg sind zwei Trinkwasserleitungen (DN 200 AZ und DN 100 AZ) vorhanden. Bezüglich der beiden vorhandenen Wasserleitungen (DN 200 und 100 AZ), die beide in Betrieb sind, wurden Abstimmungen mit dem Zweckverband geführt. Die Abstimmungen fanden am 21.03.2014 beim Zweckverband und am 08.04.2014 telefonisch mit Herrn Baasner statt.

Der Leistungsabschnitt (DN 100 AZ) innerhalb des Baugebietes soll stillgelegt werden. Dieser Abschnitt wird als künftig fortfallend in der Planzeichnung dargestellt. Der Leistungsabschnitt innerhalb der Flächen des Birkenweges bleibt bestehen, um die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke weiterhin zu sichern. Für den Bereich der Leitung innerhalb des Baugebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Der Zweckverband hat zugesagt, die Anschlüsse der DN 100-Leitung entsprechend zu ändern.

Die Hauptversorgungsleitung (DN 200 AZ) bleibt in ihren Bestand bestehen. Zur Sicherung der Leitung werden beidseitig 3 m als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt. Die Sicherung erfolgt durch die Eintragung von Baulasten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen unzulässig. Flächenbefestigungen sind zulässig.

Eine weitere Trinkwasserleitung zur Versorgung des Flurstückes 17/1 im südöstlich des Plangebietes quert das Plangebiet im östlichen Bereich des Flurstückes 16/41. Die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist in der Planzeichnung innerhalb von festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit einer Gesamtbreite von 4 m dargestellt. Die Sicherung dieser Leitung muss durch die Eintragung von Baulasten erfolgen.

Darüber hinaus ist eine Hausanschlussleitung (Trinkwasser) zur Versorgung des im Plangebiet vorhandenen Wohngebäudes vorhanden.

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

3.2 Löschwasserversorgung

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes wurde bereits mit der örtlichen Feuerwehr das Löschwasserkonzept besprochen. Für das Plangebiet ist Löschwasser in einem Umfang von 48 m³/ h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit zu stellen. Die Löschwasserversorgung kann gemäß des Löschwasserkonzeptes (Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zum Entwurf) über vorhandene Hydranten gesichert werden. Hydranten befinden sich nordöstlich des Plangebietes, im Bereich vom Birkenweg 3 sowie im Kreuzungsbereich von Birken- und Butscherweg. Ein weiterer Hydrant liegt innerhalb des Plangebietes, im Bereich der Grünflächen.

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

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Hohenkirchen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Wismar. Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung von Hausanschlussleitungen in die vorhandene Leitung und von dort in die Kläranlage abzuleiten. Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf Hinweise zur möglichen Schmutzwasserableitung gegeben: Im Birkenweg verläuft bereits ein Schmutzwasserkanal. Von den beiden Endhaltungen dieses Kanals ist die Erschließung zu den geplanten Grundstücken im Birkenweg zu verlängern. Inwiefern die Erschließung aller neuen Baugrundstücke im freien Gefälle möglich ist, ist im Zuge der Planungen zur Erschließung der Grundstücke zu prüfen.

Eine vorhandene Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes im östlichen Randbereich des Flurstückes 16/41 ist in der Planzeichnung innerhalb von festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellt. Die Sicherung dieser Leitung muss durch die Eintragung von Baulasten erfolgen.

Darüber hinaus ist eine Hausanschlussleitung (Schmutzwasser) zur Entsorgung des im Plangebiet vorhandenen Wohngebäudes vorhanden.

Im Bereich des Birkenweges besteht eine zentrale Leitung der Gemeinde Hohenkirchen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von der öffentlichen Straße.

Um die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken zu sichern, wurde der Untergrund auf die Versickerungsfähigkeit untersucht. Durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner wurde ein Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Gägelow, 14.01.2014, erarbeitet.

Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes über ein Rohr-Rigolen-

System nur stark eingeschränkt möglich. Eine Zwischenspeicherung bzw. eine Überlaufmöglichkeit in die Vorflut ist gemäß gutachterlicher Aussage vorzusehen.

Mit weiteren Untersuchungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein geeignetes Ingenieurbüro beauftragt. Die Ergebnisse sind in der „Wasser-technischen Berechnung zur Entwässerung der Wohnbebauung“, April 2014, zusammengefasst. Diese wird Anlage der Begründung.

Im näheren Umfeld des Plangebietes ist keine Vorflut vorhanden. Ziel ist es nunmehr, das anfallende Regenwasser über Rigolensysteme abzuleiten. Bei Herstellung der Rigole ist ein Überlauf in die privaten Grünflächen vorzusehen. Gemäß der fach-technischen Berechnung ist jeweils durch den künftigen Grundstückseigentümer eine Rigole mit den Abmaßen Länge/ Breite/ Höhe von 16,50 m/ 2,00 m/ 1,00 m mit Notüberlauf einzubauen. Die Beschickung der Rigole sollte über eine 20 cm starke muldenförmig ausgebildete belebte Bodenzone vorgesehen werden. Die Rigolen sind erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur angrenzenden Bebauung einzubauen. Die Vernässung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen.

Eine vorhandene Regenwasserleitung im Verantwortungsbereich der Gemeinde Hohenkirchen im östlichen Randbereich des Flurstückes 16/41 ist in der Planzeichnung innerhalb von festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellt. Die Sicherung dieser Leitung muss durch die Eintragung von Baulasten erfolgen.

Das nächstgelegene Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes liegt etwa 200 m südwestlich und außerhalb des Plangebietes.

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

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

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

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

Innerhalb des Butscherweges liegen Niederspannungsleitungen im Verantwortungsbereich der E.DIS AG. Darüber hinaus ist ein Hausanschluss zur Versorgung des derzeit vorhandenen Gebäudes vorhanden. Diese vorhandenen Leitungen sind zu beachten.

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

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen

Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

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

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

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

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

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

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

4. Immissionsschutz

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

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

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

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

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des Birkenweges im Privateigentum. Die Planungskosten tragen die privaten Eigentümer. Der Butscherweg wird künftig öffentlich gewidmet.

6. Umweltbelange

Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

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

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

Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Regionales Raumentwicklungsprogrammes für Westmecklenburg (RREP WM) im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Natur-

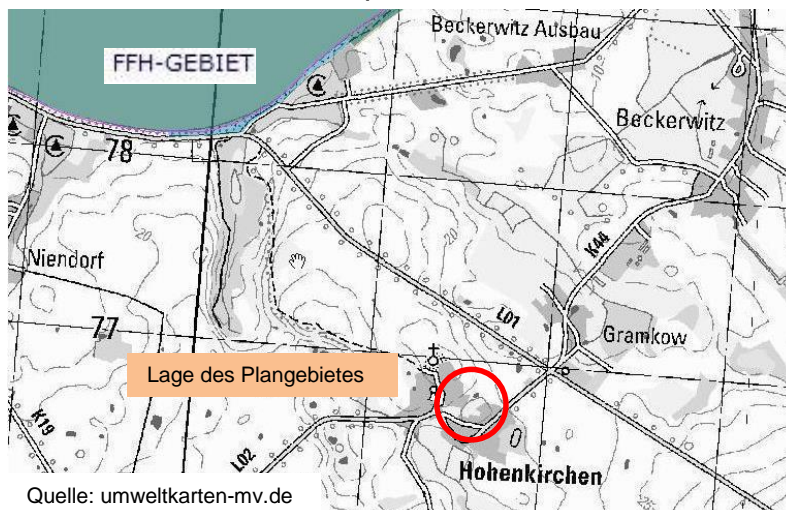
schutz und Landschaftspflege, in einem Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ mit 1,5 km Abstand nördlich zum Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete verzeichnet. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Fläche überplant, die aktuell bereits zum Teil baulich genutzt wird und sich innerhalb der bestehenden Siedlungslage von Hohenkirchen befindet.

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



Die Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) wurde als erste umfassende Richtlinie der Europäischen Union (EU) zum Lebensraum- und Artenschutz 1992 beschlossen. Im Mittelpunkt der Richtlinie steht die Ausweisung von FFH-Schutzgebieten für die im Anhang I der Richtlinie genannten Lebensraumtypen und die im Anhang II der Richtlinie genannten Arten.

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

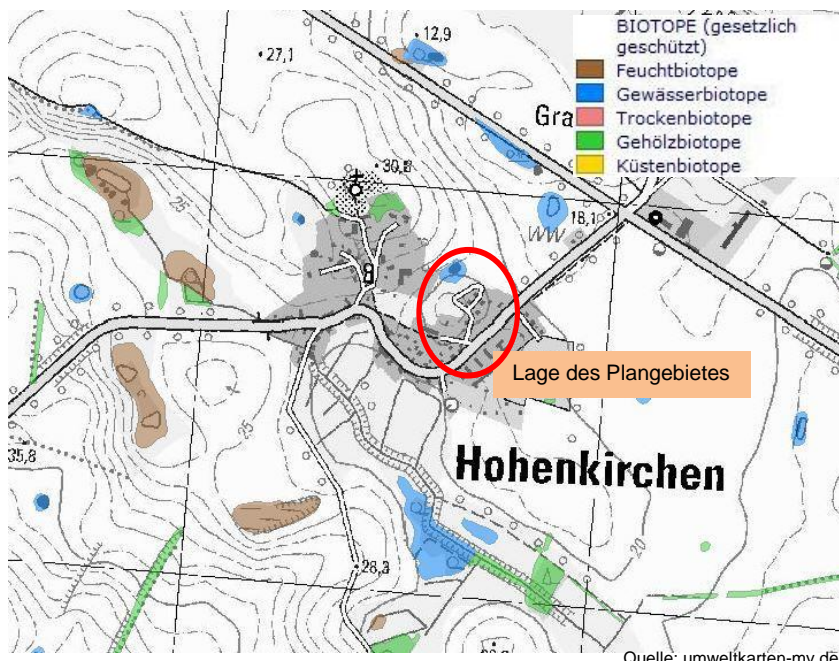
Die FFH- Gebiete bilden zusammen mit den nach der Vogelschutzrichtlinie (vom Rat der EG 1979) für bestimmte Vogelarten auszuweisenden "Vogelschutzgebieten" (Special Protection Area- SPA) das europäische Schutzgebietssystem "Natura 2000".

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

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung können Beeinträchtigungen auf das ca. 1.500 m entfernte Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gewässerbiotop (NWM 09562, Kartierungsjahr 1997) vorhanden. Der Schutz bezieht sich sowohl auf das Kleingewässer, als auch auf die Ufervegetation. Die Ufervegetation ist geprägt durch älteren Gehölzbestand aus hauptsächlich Weiden (*Salix* spp.).

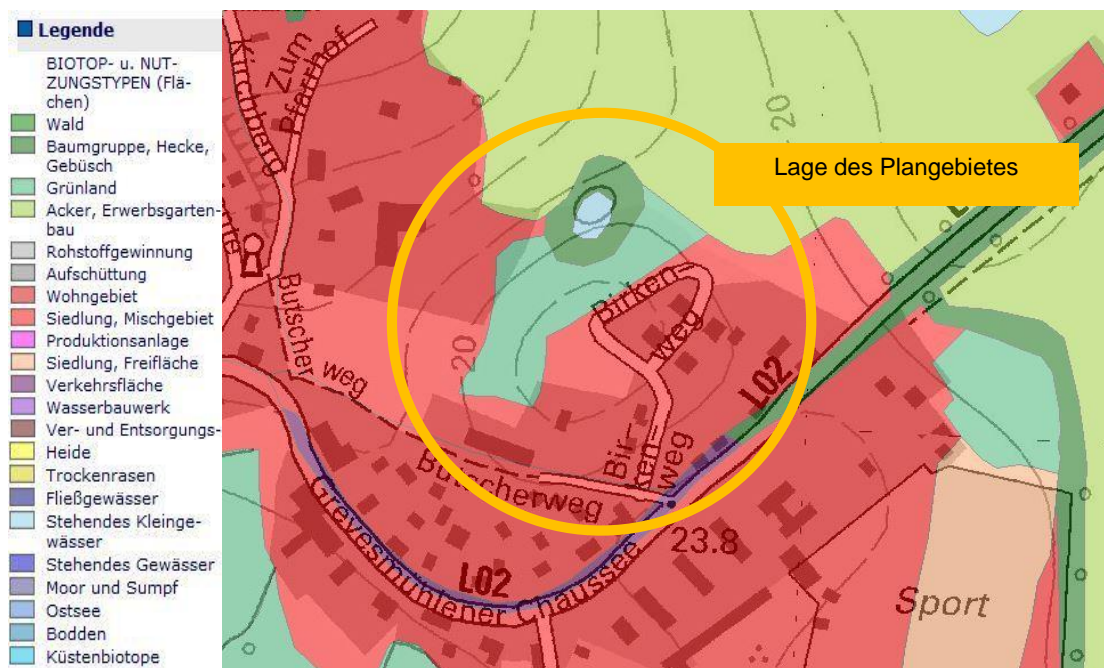


Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer befinden sich auch in der gesamten Umgebung der Ortschaft Hohenkirchen. Geschützte Feuchtbiotope sind zum Großteil westlich von Hohenkirchen gelegen. Hier finden sich auch vereinzelte geschützte Gehölzstrukturen, welche meist als Feldgehölze ausgebildet sind. Diese geschützten Biotope werden von den vorliegenden Planungen nicht berührt.

Der Bereich um das geschützte Kleingewässer innerhalb des Plangebietes wird als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts) gekennzeichnet. Festsetzungen verhindern Beeinträchtigungen des Gewässers oder der Ufervegetation. Zum Erhalt der am Ufer des Kleingewässers vorhandenen Weiden werden die Wurzelschutzbereiche innerhalb der Darstellung des geschützten Biotopes in der Planzeichnung bzw. innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „geschütztes Kleingewässer mit Uferbereich“ beachtet. Ein Teil der Ufervegetation wurde im Winter/ Frühjahr 2014 stark zurückgeschnitten.

6.2 Erfassung der Biotoptypen

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



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

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

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

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

6.3 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert. Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Diese sind hauptsächlich an der westlichen Plangebietsgrenze vorhanden.

Dabei handelt es sich um überwiegend um Weiden und Eschen. Die Kronentraufbereiche der Bäume außerhalb des Plangebietes reichen teilweise bis in den hier betrachteten Geltungsbereich hinein.

Der § 18 NatSchAG M-V untersagt jegliche Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Neben den unzulässigen Fällungen sind somit auch die Wurzel- und Kronenbereiche zu schützen. Zu den Beeinträchtigungen im Wurzelbereich zählen, neben der Errichtung von baulichen Anlagen, auch Aufschüttungen oder Abgrabungen. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung sind keine Beseitigungen von geschützten Gehölzen vorgesehen. Für die zu erhaltenden Bäume werden Wurzelschutzbereiche festgelegt. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Wurzelschutzbereiche werden als Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m definiert.

Die vorhandenen Bäume im Bereiche der bestehenden Hausgärten sind nicht betroffen, da diese nicht einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen.

6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäudeabbruch

- entfällt -.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 21 sind keine Beseitigung von Gehölzen, Hecken bzw. Buschwerk vorgesehen. Generell ist der § 39 BNatSchG ist zu beachten, wonach die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlicher Wohnbebauung geschaffen. Es werden maßgeblich die Flächen mit Bauschuttalagerungen und Grasareale neu bebaut. In den rückwärtigen Bereichen entstehen Gartenflächen, welche die naturschutzfachlich geschützten Bestandteile (Gehölze und Kleingewässer mit Schutz gemäß §18 und 20 NatSchAG M-V) berücksichtigen.

Dementsprechend bleiben vorhandene Lebensraumstrukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. werden neu geschaffen.

➤ Lärm

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

mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

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

- entfällt -.

6.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialabschätzung)

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Ar-

ten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der besiedelten Ortslage von Hohenkirchen. Das Plangebiet befindet sich zwischen bereits besiedelten Bereichen. Es sind daher typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Von der Bebauung sind Flächen betroffen, die sich aktuell als Brachen darstellen. Teilweise sind in diesem Bereich Bauschutt bereits abgerissener Gebäude gelagert, sowie Feldsteine und auch alte Autoreifen. Die Brache ist größtenteils mit dichter grasartiger Vegetation bewachsen. Insbesondere in den westlichen Randbereichen sind ältere Bäume vorhanden.

- Säugetiere

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

Während der Begehungen zur Bestandskartierung konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sommer- bzw. Winterquartieren der heimischen Fledermausarten sowie weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden. Die Vorhabenfläche könnte nachgeordneter Bestandteil der Jagdgebiete von Fledermäusen sein.

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

- Reptilien

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

- Amphibien

Im Geltungsbereich des Planvorhabens sind Strukturen, wie das Kleingewässer im Norden des Plangebietes vorhanden, die einen potentiellen Lebensraum für Amphibien darstellen. Deshalb kann eine Betroffenheit der Artengruppe Amphibien nicht ausgeschlossen werden.

Das vorhandene Kleingewässer wird durch die Planung nicht verändert. Es werden Festsetzungen zum Erhalt dieses gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops getroffen. Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke werden Grün- bzw. Gartenbereiche festgesetzt, die somit weiterhin als Migrationskorridor genutzt werden können. Bauliche Einrichtungen innerhalb der Gartenbereiche werden durch entsprechende Festsetzungen stark eingeschränkt. Der tatsächliche Funktionsverlust von für Amphibien relevanten Habitat- und Wanderungsbereichen wird daher als gering eingeschätzt. Aus den genannten Gründen kommt es durch die hier betrachtete Planung zu keinem Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für die Artengruppe Amphibien sind vorbeugend nachfolgende Maßnahmen in den Textteil B zu übernehmen. Diese wirken sich gleichzeitig auch positiv auf die Artengruppe Reptilien aus:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Amphibien/ Reptilien sind Bautätigkeiten außerhalb der Aktivitätszeiträume (Migrationswanderungen im Frühjahr/ Herbst) dieser Arten durchzuführen. Anderenfalls sind Absprachen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg notwendig sowie ggf. eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahmen.
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen.

- Libellen

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

- Käfer

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

- Tag- und Nachtfalter

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

- Weichtiere

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

- Vögel

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

Es kommt zu keinem Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen. Mit der hier betrachteten Planung ist keine Beseitigung von Gehölzstrukturen verbunden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird ausgeschlossen.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen.

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

Vorbeugend wird in den Textteil B übernommen:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine

Brutvögel brüten oder Amphibien/ Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

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

- Pflanzen

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

6.5.3 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlicher Belange

Aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage zwischen bereits vorhandenen Siedlungsflächen und den damit einhergehenden Nutzungen handelt es sich um einen stark anthropogen beeinträchtigten Bereich. Es sind daher hauptsächlich an den Siedlungsraum angepasste Arten zu vermuten. Während der mehrfachen Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten konnten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden.

Die Biotopausstattung lässt ein Vorkommen von Amphibien nicht ausschließen. Die Gehölzstrukturen bleiben erhalten, welche maßgeblich für die vorhandenen Brutvögel von Bedeutung sind. Es werden Maßnahmen zu Bauzeitenregelungen zum Schutz für Brutvögel und Amphibien getroffen, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausschließen.

Für alle weiteren untersuchten Artengruppen Säugetiere, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere erfolgte eine negative Potentialabschätzung.

6.6 Planwirkungen

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

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

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

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

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

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

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

6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Die beabsichtigte Planwirkung sowie die Berücksichtigung grünordnerischer Belange werden durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Diese sind nachfolgend aufgeführt und sind aus den durchgeführten Betrachtungen abgeleitet. Weitere Festsetzungen im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Punkt 6.5 aufgeführt.

- Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die Herstellung von teilversiegelten Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise, (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) ist bis zu einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen innerhalb der privaten Hausgärten nur um

- maximal +/- 0,50 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über der natürlich anstehenden Geländeoberfläche sind unzulässig. Vorhandene Böschungen sind in ihrem Bestand zu erhalten.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Wurzelschutzbereiche entsprechen dem Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „geschütztes Kleingewässer mit Uferbereich“ sind die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Geplante Arbeiten im Bereich des geschützten Biotops sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Je Grundstück sind mindestens drei hochstämmige heimische Obstbäume mit einem Stammumfang (StU) 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Alle Anpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.

7. Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III A der Grundwasserfassung Gramkow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

Empfehlung:

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

Gemeinde Hohenkirchen, den.....

Der Bürgermeister

Anlage