Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage Federführend: Bauwesen	Vorlage-Nr: **GV Hokir/20/14998** Status: öffentlich Datum: 01.12.2020 Verfasser: Julia Tesche

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße in der Gemeinde Hohenkirchen
Hier: Abwägung zum Vorentwurf

Beratungsfolge:

Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:
Die Gemeinde Hohenkirchen hat mit dem Bebauungsplan Nr. 19 das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf durchgeführt. Die Öffentlichkeit ist durch Auslegung in der Zeit vom 08.03.2019 bis zum 08.04.2019 beteiligt worden. Zudem bestand Gelegenheit der Erörterung und Teilnahme an Sitzungen. Die Behörden und TÖB sind mit Schreiben vom 28.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Stellungnahmen liegen vor. Es ergeben sich Anregungen und Hinweise, die für die Erarbeitung des Entwurfs zu beachten sind. Es ergeben sich

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

Darüber hinaus ergeben sich Hinweise, die ohne zu beachten sind.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Anforderungen und Stellungnahmen zu beschäftigen und auseinander zu setzen.
Hierzu gehören maßgeblich die Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren des Landkreises. Aus Sicht der Bauleitplanung werden Grundzüge der Planungsabsicht nicht berührt. Festsetzungen zur Höhe sind zu präzisieren. Maßgeblich kommt es darauf an, die naturschutzfachlichen Belange im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des Konzeptes zu beachten. Hierzu gehören Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, Baum- und Alleenschutz, die Ausdehnung des Gebietes nach Westen, artenschutzrechtliche Belange, Biotopschutz, Natura 2000-Schutzgebietskulisse.
Ansonsten sind die Belange des Immissionsschutzes beachtlich.
Die technischen Belange sind soweit zu klären, dass eine geordnete Ver- und Entsorgung und eine verkehrliche Anbindung möglich ist. Hierbei kommt es maßgeblich auf die Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an.
Aus raumordnerischer Sicht wird dem Vorhaben zugestimmt.
Im Zusammenhang mit Belangen der Öffentlichkeit ist eine Entscheidung über den westlich verlaufenden Geh- und Radweg notwendig.
Ebenso ist eine Entscheidung über den Freihaltebereich nördlich der vorhandenen Bebauung an der Voßkaul zum Plangebiet im Zusammenhang mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Bauleitplanes erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind zu prüfen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen. Hierzu wurden die Vermessungsunterlagen erweitert. Es gibt Anforderungen die Ver- und Entsorgung über Verträge zu sichern, über Bürgschaften ist die Gemeinde von Aufwendungen freizuhalten.

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen.
   Es ergeben sich:
   - zu berücksichtigende,
   - teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

   Im Stellungnahmeverfahren ergaben sich Hinweise, die lediglich zur Kenntnis genommen werden. Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:
Abwägungstabelle

Bebauungsplan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen

frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

§ 4 Abs. 1 BauGB

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

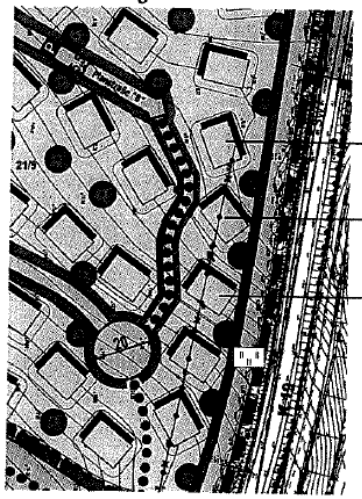
Vorentwurf

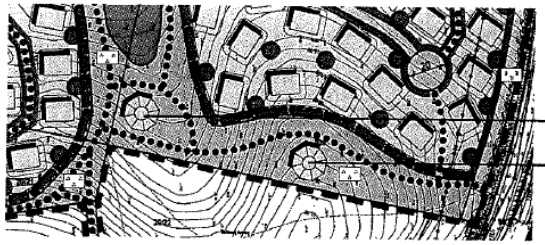
Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom			
I.	Planungsanzeige				1	2	3
II.	Träger öffentlicher Belange+Verbände						
II.1	Landkreis NWM	28.03.2019	10.05.2019	10.05.2019	x	x	
II.1a	untere Wasserbehörde		20.06.2019	18.06.2019		x	
II.2	StALU Westmecklenburg	28.03.2019	23.04.2019	17.04.2019	x	x	
II.3	Amt für Raumordnung	28.03.2019	29.04.2019	25.04.2019		x	
II.4	Bergamt Stralsund	28.03.2019	02.05.2019	30.04.2019		x	
II.5	LA für Umwelt,Naturschutz u.Geologie	28.03.2019	06.05.2019	03.05.2019			x
II.6	Straßenbauamt Schwerin	28.03.2019	06.05.2019	30.04.2019		x	
II.7	LA für Kultur und Denkmalpflege M-V	28.03.2019	05.04.2019	05.04.2019		x	
II.8	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	28.03.2019	15.04.2019	11.04.2019		x	
II.9	LA für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	28.03.2019	29.04.2019	25.04.2019		x	
II.10	Katholische Kirche	28.03.2019					
II.11	Evangel.-luth. Landeskirche	28.03.2019					
II.12	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.03.2019	18.04.2019	28.03.2019		x	
II.13	Zweckverband Grevesmühlen	28.03.2019	09.05.2019	06.05.2019		x	
II.14	E.DIS Netz GmbH	28.03.2019	17.04.2019	11.04.2019		x	
II.15	Gasversorgung Wismar Land GmbH	28.03.2019	03.04.2019	03.04.2019		x	
II.16	50 Hertz	28.03.2019	08.04.2019	04.04.2019		x	
II.17	GDMcom GmbH	28.03.2019	15.04.2019	15.04.2019		x	
II.18	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	28.03.2019					
II.19	IHK Schwerin	28.03.2019	20.05.2019	15.05.2019			x
II.20	Handwerkskammer Schwerin	28.03.2019					
II.21	Landgesellschaft M-V	28.03.2019	05.04.2019	03.04.2019		x	
II.22	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH	28.03.2019					
II.23	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	28.03.2019	23.04.2019	17.04.2019		x	
II.24	Bundesamt für Infrastuktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	28.03.2019	08.04.2019	08.04.2019		x	
II.25	Deutscher Wetterdienst	28.03.2019	06.05.2019	30.04.2019		x	
II.26	Hauptzollamt Stralsund	28.03.2019	26.04.2019	25.04.2019		x	
II.27	LA für innere Verwaltung M-V	28.03.2019	04.04.2019	04.04.2019		x	
II.28	Forstamt Grevesmühlen	28.03.2019					
II.29	Polizeipräsidium Rostock	28.03.2019					
II.30	Wasser- und Bodenverband	28.03.2019	08.04.2019	08.04.2019		x	
II.31	Freiwillige Feuerwehr	28.03.2019	18.06.2019	17.06.2019		x	
II.32	BUND M-V e.V.	28.03.2019					
II.33	Naturschutzbund Deutschland e.V.	28.03.2019					
II.34	Landesanglerverband	28.03.2019					
II.35	Landesjagdverband	28.03.2019					
II.36	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	28.03.2019					

III.	Nachbargemeinden						
III.1	Gemeinde Warnow	28.03.2019	23.04.2019	11.04.2019			x
III.2	Stadt Grevesmühlen	28.03.2019	08.05.2019	25.04.2019			x
III.3	Gemeinde Gägelow	28.03.2019	02.05.2019	16.04.2019			x
III.4	Stadt Klütz	28.03.2019	17.04.2019	17.04.2019			x
III.5	Gemeinde Zierow	28.03.2019	09.05.2019	08.05.2019			x
IV.	Öffentlichkeit						
IV.1	privater Einwender		08.04.2019	04.04.2019	x	x	
IV.2	privater Einwender		08.04.2019	07.04.2019	x	x	
IV.3	privater Einwender		08.04.2019	07.04.2019	x	x	
IV.4	Antrag Anwohner Gemeinde Hohenkirchen/OT Niendorf		02.05.2019	29.04.2019	x	x	
IV.5	privater Einwender		08.04.2019	08.04.2019	x	x	
1	Abwägungsrelevanz						
2	Hinweise						
3	Ohne Anregungen						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Hohenkirchen Schloßstraße 1 23948 Klütz II.1 Auskunft erteilt Ihnen Melanie Riegel Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen **Telefon** 03841 3040 6311 **Fax** 03841 3040 86311 **E-Mail** mustermann@nordwestmecklenburg.de **Unsere Sprechzeiten** Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr **Unser Zeichen** Grevesmühlen, 10.05.2019 **Bebauungsplan Nr. 19 „Ferienanlage nördl. der OL Niendorf" der Gemeinde Hohenkirchen** **hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 28.03.2019, hier eingegangen am 02.04.2019** Sehr geehrte Frau Schultz, Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ferienanlage nördl. der OL Niendorf" der Gemeinde Hohenkirchen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand September 2018 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. 1 Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde 2 **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **FD Kataster und Vermessung** Seite 1/20	zu 1. Die Informationen zu den Beteiligungsunterlagen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Stellungnahmen der Fachdienste und des Abfallwirtschaftsbetriebes werden nachfolgend behandelt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Melanie Riegel SB Bauleitplanung Seite 2/20	3	zu 3. Die Äußerungen und Hinweise werden gemäß Ergebnis der Behandlung in das weitere Verfahren eingestellt.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind: I. Allgemeines Mit dem B-Plan Nr. 19 plant die Gemeinde Hohenkirchen die Errichtung einer Ferienanlage in der Ortslage Niendorf die bis zu 400 Betten umfassen soll. II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel Keine Hinweise. III. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung:*  Wie erfolgt hier die Erschließung, wenn die Gebäude an einem Geh- und Radweg liegen? (Gilt analog für den 2ten Teil der Ferienanlage) Seite 3/20	A zu 1. Die Hinweise werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. zu 2. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. zu 3. - zu 4. Die Erreichbarkeit wird im weiteren Verfahren überprüft. Eine bedingte Befahrbarkeit des Geh- und Radweges für die konkreten Benutzergruppen soll gesichert werden z.B. durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Baulasten.	- Zur Kenntnis zu nehmen. - Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 Was sollen das für Ferienhäuser werden? Wie soll die Erschließung erfolgen?		
	Planzeichenerklärung: Keine Hinweise.	zu 5. -	-
	Text - Teil B: Zu I.1 Warum sind Stellplätze für Behinderte nur ausnahmsweise zulässig?	zu 6. Hier ist klarzustellen, Stellplätze für Behinderte sind grundsätzlich zulässig auf den Grundstücken. Es war jedoch beabsichtigt, die Parkplätze für den ruhenden Verkehr möglichst nicht auf den Grundstücken zu realisieren. Deshalb bestand die Ausnahme dahingehend, dass nur Stellplätze für Behinderte zulässig sind.	Zu berücksichtigen.
	Zu 7. Die Ermittlung des Höhenbezugspunktes ist bezugnehmend auf die Begründung hinsichtlich des Einfügens der Gebäude in das vorhandene Gelände wenig zielführend und nachvollziehbar Siehe auch die Erläuterungen zu Punkt 10. Diese Festsetzung gilt auch nur für die Ferienhäuser? Wie verhält es sich denn mit Carports und Garagen oder anderen Nebenanlagen? Mit Bezug auf Punkt 10 wäre noch zu klären, wann die mittlere Geländehöhe zu ermitteln ist. Vor oder nach der Aufschüttung bzw. Abgrabung?	zu 7. Es ist klarzustellen, dass die Höhenlage unter Berücksichtigung des derzeit vorhandenen Geländes zu ermitteln ist. Diese Praxis ist gängig und wird aufrechterhalten.	Teilweise zu berücksichtigen. Klarstellung.
	Zu 10. Die Festsetzung ist zu unbestimmt. Welches Geländeniveau ist gemeint? Das vom jeweiligen Grundstück. Von den umliegenden Grundstücken? Oder das Geländeniveau innerhalb des Geltungsbereiches? Was ist die natürliche Geländestruktur? Bezugnehmend auf die Aussage in der Begründung, dass auch die Gebäude unter Berücksichtigung der Reliefenergie in das Gelände eingefügt werden und das das natürliche Gelände wenig Veränderung erfahren soll, halte ich die Festsetzungen unter Punkt 7und 10 für bedenklich und zu unbestimmt, als das sie den Zielen der Gemeinde gerecht werden. Vor allem mit Punkt 10 ist die Umsetzung des städtebaulichen Ziels eher mäßig bis kaum vorstellbar. Mit Blick auf die Zielstellung Seite 4/20	zu 8. Es ist das Gelände gemeint, dass für die Bebauung vorgesehen ist. Durch entsprechende Skizzen soll das im Grunde formuliert werden. So kann gesichert werden, dass dynamisch eine Verschiebung auf dem Grundstück möglich ist und die Festsetzungen eingehalten werden. Dies wurde bereits praktiziert. Sofern die Erschließungsstraße hinsichtlich der Höhe festliegt, könnte dies auch als Grundlage für die Festsetzung genutzt werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird jedoch die dynamische Festlegung anhand der Eckpunkte als vorteilig angesehen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	der Gemeinde wäre es ratsam im Zuge der Erschließung, die jeweiligen Grundstücke gleich baufertig (plan) herzustellen und Abgrabungen und Aufschüttungen komplett auszuschließen. Oder den Bezugspunkt vorab zu bestimmen oder den Bezugspunkt auf die jeweilige Verkehrsfläche bzw. Erschließungsstraße zu legen. Die Festsetzungen so wie sie jetzt sind lassen den Bauherren alle Türen offen. Und es ist zu bezweifeln, ob die gewünschten Sichtbeziehungen in die Landschaft damit erreicht werden.		
8		zu 9. Die Hinweise werden beachtet.	Zu berücksichtigen.
9	**IV. Begründung** In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Keine Hinweise.		
B	**FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**	B	
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		
1	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. **X**	zu 1. Die von der Naturschutzbehörde benannten Belange sind zu bearbeiten. Das konkrete Konzept ist für die Bearbeitung zugrunde zu legen.	Zu berücksichtigen.
	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		
2	**Eingriffsregelung: Frau Hamann** Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung" von 2018 vorzunehmen. Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen.	zu 2. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ist zu erstellen.	Zu berücksichtigen.
	Seite 5/20		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen. Die Vermeidung von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen. Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen. An der Strandstraße in Niendorf befinden sich straßenbegleitend Baumbestände, die nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V als einseitige Baumreihe (im weiteren Allee) gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen führen können, sind unzulässig. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, Eingriffe in den geschützten Baumbestand zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Sind Eingriffe in den Baumbestand nicht vermeidbar, ist eine Befreiung der unteren Naturschutzbehörde von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V erforderlich. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen. Die Vorrausetzungen zur Erteilung einer Befreiung wären im Antrag, neben den geprüften Vermeidungsmaßnahmen, darzulegen. Die Kompensation für Eingriffe in den Alleenbestand richtet sich nach dem Alleenerlass. Ich weise daraufhin, dass nach § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V im Befreiungsverfahren die nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen sind. Die Unterlagen sind in diesem Fall in 6-facher Ausfertigung einzureichen.	zu 2. Baum- und Alleenschutz ist zu beachten. Die Allee an der Strandstraße soll erhalten werden.	Zu berücksichtigen.
	Landschaftsplanung: Frau Basse Der o. g. B-Planvorentwurf ist zwar aus dem wirksamen F-Plan entwickelt; es wird jedoch dennoch darauf hingewiesen, dass die Planung teilweise im Widerspruch zu naturschutzrechtlichen Grundsätzen bzw. Anforderungen steht. Dies betrifft die westliche Teilbaufläche, die über die sonstige ungefähre westliche Grenze der Bebauung hinausgeht. Hiermit wird nach Auffassung der uNB der Tatbestand der beginnenden Zersiedelung erfüllt. Seite 6/20	zu 3. Die Gemeinde stellt den Flächennutzungsplan auf und berücksichtigt hier die Zielsetzungen für das gesamte Gemeindegebiet. In Bezug auf die westliche Teilgrenze wird sich die Gemeinde mit dem Konzept beschäftigen und dies im Rahmen des Entwurfs erörtern.	Teilweise zu berücksichtigen. ? Westliche Ausdehnung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zudem wird die Hanglage des Hellbergs als ein prägendes Landschaftselement baulich in Anspruch genommen: hier mit einem Reliefunteschied von ca. 17 m. Beides steht in Widerspruch zu den Anforderungen an die Siedlungsentwicklung gemäß Punkt III.4.7.2 des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM), wonach sowohl exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen und Hanglagen von einer Ausweisung als Bauflächen ausgenommen und Zersiedelung vermieden werden sollen. Weiterhin besteht ein erheblicher Widerspruch zum Grundsatz des Erhaltes typischer Siedlungsmerkmale und -strukturen, wie dem Erhalt der typischen Dorfform (Punkt III.4.7.3 GLRP WM) durch das räumliche „Ausgreifen" in die freie Landschaft. Zudem ist gemäß GLRP WM für den etwas über 100 m entfernten Feuchtbiotopkomplex „Scheperwisch" eine Renaturierung vorgesehen (Maßnahme M 111). Der Schwerpunkt der Maßnahme liegt auf der Schaffung „von Brut- und Rasthabitaten für die relevanten Vogelarten". Ein so dicht wie derzeit geplant „heranrückendes" Ferienhausgebiet (unterhalb der Fluchtdistanzen relevanter Vogelarten) steht jedoch im Widerspruch zu diesem Entwicklungsziel, wobei die Störwirkung durch die geplante außen um das Baugebiet verlaufende Wegeverbindung noch verstärkt werden würde. Die genannten Festsetzungen des GLRP WM sind gemäß § 9 Abs. 5 im weiteren B-Planverfahren zu berücksichtigen. Wie bereits in der Stellungnahme zum vorausgegangenen F-Planverfahren wird deshalb erneut empfohlen, den Entwicklungsvorschlag/die Handlungsempfehlung der (14.) Planerwerkstatt „Wohlenberger Wiek" der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern für die Ortslage Niendorf in der weiteren Planung aufzugreifen und zu berücksichtigen. Ein Auszug aus der gleichnamigen Publikation, die 2012 von der Architektenkammer M-V herausgegeben wurde, ist in der Anlage beigefügt. Hier wird ebenfalls u. a. von einer „Ausbuchtung" der Ortslage in die Landschaft abgeraten und stattdessen das vorhandene landschaftsästhetische Entwicklungspotenzial (hier des Reliefs und der Blickbeziehungen von und zur Ostsee) geschont und für den Ort „in Wert gesetzt". Seite 7/20		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Der Aussage des Umweltberichtes, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgehen, kann so nicht gefolgt werden: Insbesondere die Platzierung des westlichen Teilbereiches des Sondergebietes Ferienhäuser, abgesetzt von der Ortslage und außerhalb der jetzigen westlichen Ausdehnung der Ortslage, widerspricht dem vorhandenen Landschaftscharakter und würde bei Realisierung die landschaftliche Eigenart und insofern auch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Typische (gewachsene) Siedlungsformen bilden ebenso wie die nördlich komplett in Anspruch genommene ausgeprägte Hanglage ein wesentliches Merkmal der landschaftlichen Eigenart, ein sowohl im Umweltbericht als auch gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zur Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang. Auch im Hinblick auf das im Umweltbericht zu berücksichtigende Schutzgut Fläche ist gegenwärtig nicht von einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme im Sinne einer Zersiedlungsvermeidung auszugehen, was jedoch auch ein Ziel der Aufnahme des Schutzgutes Fläche in das UVPG ist. (BT-Drs. 18/12994) In quantitativer Hinsicht wird durch die in die Landschaft ausgreifende Anordnung des westlichen Baugebietes und den somit erheblich größeren Randlinieneffekt indirekt eine erheblich größere Fläche in Anspruch genommen als es erforderlich wäre. **<u>Artenschutz: Frau Kureck</u>** Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen. Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten", denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben" vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008[1]). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Untere Naturschutzbehörde auf eine Bedeutung des Vorhabengebietes als Wanderungskorridor einer größeren Erdkröten-Population hingewiesen wurde. [1] Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 - 9 A 3.06 Seite 8/20	zu 4. Artenschutzrechtliche Belange werden durch Gutachten bewertet. Vom Grundsatz wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten und ausgeschlossen werden können.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ausführungen hierzu bitte ich in den AFB zu übernehmen bzw. auf die Abhandlung in der Eingriffsreglung zu verweisen. Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen verweise ich auf LUNG (2018)[2]. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012[3]). Sämtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010[4]). Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden. Zu 4 <u>Begründung</u> Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen. [2] LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow. [3] LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf [4] FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam. Seite 9/20		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotope kommen kann, die besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 5x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).	5	zu 5. Die Anforderungen an den Biotopschutz werden beachtet. Dies wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes bewertet.	Zu berücksichtigen.
	Natura 2000: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401). Es ist deshalb seitens des Plangebers zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff" in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).	6	zu 6. Die Vereinbarkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse kann aus Sicht der Gemeinde hergestellt werden. Vorprüfungen wurden bereits durchgeführt. Im Ergebnis der Vorprüfungen wird von einer Vereinbarkeit ausgegangen. Das konkrete Konzept für das Feriengebiet wird für die abschließende Prüfung zugrunde gelegt.	Zu berücksichtigen.

Seite 10/20

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt. Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können. Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp, Lambrecht u. Trautner 2007[5], Schreiber 2004[6]) zu nutzen. Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff ist ein Managementplan aufgestellt worden, der auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung steht. Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff" muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017[7]). [5] Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004. [6] Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138. [7] Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kummulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Naturschutz und Biologische Vielfalt. Heft 160. Seite 11/20		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeitsprüfung gemeinsam mit dem StALU Westmecklenburg, das die zuständige Naturschutzbehörde für die Küstengewässer der Wismarbucht und die Managementplanung ist, und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen. <u>Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht" (DE 1934-302)</u> Im Rahmen der weiteren Planung ist die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Wismarbucht" (DE 1934-302) nachzuweisen. <u>Begründung</u> Das B-Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zum GgB DE 1934-302 „Wismarbucht", ca. 210 m entfernt. Die Umsetzung der Planung führt zu einer erheblichen Erhöhung hinsichtlich Urlauberzahlen und Übernachtungskapazitäten, hier max. 400 Betten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt. Hierbei sind alle bau,- anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V (Natura 2000-LVO M-V) zu verwenden. Mit Erlass dieser Verordnung wurden die bestehenden FFH-Gebiete in den Status von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) überführt und auch die jeweiligen maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen und Arten definiert. Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH- Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzerklärung (Natura 2000-LVO M-V) bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet, die Standartdatenbögen sind hier nur noch hilfsweise mit zu verwenden. Seite 12/20		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan deshalb nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.		
	Rechtsgrundlagen **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) **Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg. **EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7) **Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011	zu 7. Die Rechtsgrundlagen sind zugrunde zu legen.	Zu berücksichtigen.
	Untere Abfallbehörde, Herr Scholz	C	
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		
	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		
	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Abfallrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.	zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass abfallrechtliche Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Seite 13/20		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde wird darum gebeten, bei der weiteren Planung, u.a. für den Umweltbericht, folgende Arbeitshilfen zu beachten und abzuarbeiten. - Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB - LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument U.a. soll eine Binnenbetrachtung des Plangebiets erfolgen, um vergleichsweise schützenswerte Bodenareale mit einem besonders hohen Maß an natürlichen Bodenfunktionen möglichst von der Versiegelung auszunehmen. Boden ist nicht vermehrbar. Versiegelungen gehen mit einem praktischen Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG) einher und sind nicht ausgleichbar. Seite 14/20	D 1 2	D zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange im Rahmen der Abwägung behandelt werden müssen. zu 2. Die Anforderungen an den Bodenschutz sind im Rahmen des Umweltberichtes zu beachten.	 Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Hendler Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt im Plangebiet die Entwicklung einer Ferienanlage als Siedlung von Ferienhäusern. Ziel der Gemeinde ist es, das Ferienangebot um Ferienhäuser in der Ortslage zu ergänzen. Es sind zwei Baugebiete (Sondergebiet - Ferienhausgebiet) vorgesehen, die durch eine Grünfläche getrennt, parallel und gesamtheitlich entwickelt werden sollen. Die verkehrliche Anbindung an die Sandstraße (K 19) ist über eine öffentliche Straße vorgesehen. Von dieser sollen dann Privatwege für die verkehrliche Anbindung genutzt werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße. Diese Haupterschließungsstraße liegt im nördlichen Plangebiet und führt über die östliche in die westliche Teilfläche. Nördlich der Erschließungsstraße sind Multifunktionsflächen für Spiel, Sport, und Freizeit vorgesehen. Im Bedarfsfall sollen diese Flächen auch als Stellplätze bei Veranstaltungen genutzt werden können. Hinsichtlich der Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange sind im aktuellen Planungsstand noch keine konkreten Aussagen getroffen worden. Diese sind im weiteren Verlauf der Planung zu erbringen. Zu betrachten wären hier insbesondere die Verkehrswege, die evtl. vorgesehenen öffentlichen Stellplätze im nördlichen Plangebiet und mögliche Lärmemissionen des Campingplatzbetriebs. Es wird in der überschlägigen Betrachtung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bereits erläutert, dass die Gemeinde beabsichtigt, die lärm- und verkehrsrelevanten Auswirkungen im Rahmen des Planverfahrens zu untersuchen und eventuell erforderliche Maßnahmen zu treffen. Seite 15/20	E 1 2	E zu 1. Die Belange sind der Abwägung zuzuführen. Hinsichtlich des Schallschutzes sind im Grunde Überprüfungen nach Vorlage des konkreten Konzeptes vorzunehmen. zu 2. Die Gemeinde Hohenkirchen wird nach endgültiger Abstimmung zum Entwurf auch die schallseitigen Festsetzungen berücksichtigen. Grundlage für den Beschluss über den Entwurf ist die Erstellung einer Schalluntersuchung, die die Auswirkungen der überörtlichen Verkehrsträger auf das Gebiet untersucht und ggf. interne Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz betrachtet.	 Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Brandschutz **Grundsätzliches** Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V). <u>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</u> Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben. <u>Löschwasserversorgung</u> Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.** Seite 16/20	F zu 1. Die Anforderungen an den Brandschutz und die Löschwasserbereitstellung sind zu sichern. Dies ist im Rahmen des Konzeptes entsprechend zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen *(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008).* Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: – Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder – natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) – Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 – Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein. Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden. <u>Richtwerte:</u> – offene Wohngebiete 140 m – geschlossene Wohngebiete 120 m – Geschäftsstraßen 100 m Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen. Seite 17/20 zu 1		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - **stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.** Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.		
	FD Bau und Gebäudemanagement **Straßenaufsichtsbehörde**	G	
	1. Für die zu planenden öffentlichen Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen. 2. Die Auswirkungen der Anbindung der Planstraße „A" an die übergeordnete Kreisstraße K 19 sind in Hinblick auf die Knotenpunktgestaltung (eventuell erforderliche Abbiegestreifen) zu untersuchen und darzustellen. Die Sichtdreiecke sind freizuhalten.	zu 1. Die Anforderungen der Straßenaufsichtsbehörde sind entsprechend im Rahmen der Vorbereitung zu beachten.	Zu berücksichtigen.
	Die Ausführungsunterlagen für die öffentliche Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.		
	Straßenbaulastträger Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich an der Kreisstraße K 19. Die Fläche der Straße ist aus diesem Bereich zu entfernen. Im Zuge der Bauplanung ist von der Gemeinde die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers für die Errichtung der Anbindung einzuholen.	zu 2. Die Kreisstraße wird nur dargestellt.	Zu berücksichtigen.
	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Zum o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Öffentlichen Gesundheitsdienstes des Landkreises Nordwestmecklenburg keine Bedenken.	H zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Abfallwirtschaftsbetrieb Der vorgelegten Bauleitplanung kann aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes zum derzeitigen Planungsstand nicht zugestimmt werden, da eine Befahrung des Plangebietes nur bedingt möglich ist.	I zu 1. Die Anforderungen zur Abfallentsorgung sind mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb entsprechend abzustimmen. Die Gemeinde verfolgt hier das Ziel entweder Gemeinschaftsstellplätze zu schaffen oder eine Entsorgung am Entsorgungstag sicher zu stellen.	Zu berücksichtigen.

Seite 18/20

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Entsprechend den vorliegenden Planzeichnung gehen von der „Planstraße A" insgesamt vier Straßen mit der Bezeichnung „Planstraße B" ab. An zwei dieser Straßen sind Wendekreise mit einem Durchmesser von 20,00 m vorgesehen. Die beiden übrigen „Planstraßen B" verfügen nicht über eine entsprechende Anlag, sind jedoch über Fuß- & Radwege mit den Wendeanlagen verbunden. Die Befahrung dieser vier Straßenabschnitte ist mit den derzeit eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich, da es an geeigneten Wendeanlagen fehlt bzw. die geplanten Wendeanlagen nicht den Vorgaben entsprechen. Hierzu ist anzumerken, dass für Wendeanlagen, die zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen vorgesehen sind, ein Mindestdurchmesser von 22,00 m vorzuhalten ist. Die geplanten Wendeanlagen am Ende der „Planstraße B" haben jedoch nur Durchmesser von 20,00 m und können damit nicht befahren werden. Für die beiden anderen Stichstraßen sind keine Wendeanlagen vorgesehen, so dass deren Befahrung ebenfalls nicht möglich ist. Aufgrund der zurückzulegenden Strecke, der geplanten Straßenführung mit entsprechenden Kurven und der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes zu Ferienwohnzwecken und dem damit verbundenen Risiko ist ein Rückwärtsfahren für die vier Stichstraßen hier nicht zulässig. Daher kann die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes nach aktuellem Stand nur über die Ausweisung von entsprechenden Sammelplätzen in den Mündungsbereichen der „Planstraße A" und „Planstraße B" sichergestellt werden. <u>Hinweise:</u> Für die weitere Planung wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten: 1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein. 2. Für die Straßen kann Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen werden, daher ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m vorzuhalten. 3. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RASt 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der Planung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei der Gestaltung von Pflanzinseln o.ä. zur Verkehrsberuhigung. 4. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese unter Berücksichtigung der Bodenfreiheit der hinteren Standplätze an den Abfallsammelfahrzeugen zu errichten. 5. Die Wendeanlagen an den „Planstraßen B" müssen den Richtlinien der RASt 06 zu Wendeanlagen für 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen (Mindestdurchmesser von 22,00 m inkl. Fahrzeugüberhang). 6. Es ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand einzuhalten. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Seite 19/20		

zu 1

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	7. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter andere Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden. 8. Sofern die „Planstraßen B" nicht befahrbar sind, sind die Abfallbehälter an der „Planstraße A" frühestens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung bereitzustellen, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen ab 05:00 Uhr morgens). Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) darstellen. **FD Kataster und Vermessung** Siehe Anlage. Seite 20/20	K zu 1. Siehe nachfolgende Stellungnahme.	-

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Riegel Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Frau Olgemann Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen **Telefon** 03841 / 3040-6223 **Fax** *03841 / 3040-86296* **E-Mail** *vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de* **Unsere Sprechzeiten** Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr **Unser Zeichen 2019-B1-0066** Grevesmühlen, 09.04.2019 Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **B-Plan Nr. 19 „Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße“** Sehr geehrte Damen und Herren, Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. 2 Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** 3 Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Olgemann Anlagen: A3 Luftbild mit Aufnahmepunkten Maßstab 1:2500 4	zu 2. Die Anforderungen des Katasteramtes sind einzuhalten. zu 3. Der Katasterbestand wird vor dem Satzungsbeschluss überprüft. zu 4. Das Luftbild mit den Aufnahmepunkten wird zur Kenntnis genommen. Die Aufnahmepunkte sind dauerhaft zu sichern.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2020-_____- Bebauungsplan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Auskunft erteilt Herr Schawe **Landkreis Nordwestmecklenburg** **- Fachdienst Bauordnung und Umwelt -** Zimmer 4.209 Fernruf 03841 / 3040-6619 Telefax 03841 / 3040-86619 Zeichen: 66.11-20/20-74039-107-19 Eingang: 03.04.2019 Fertigstellung: 18.06.2019 **Amt Klützer Winkel** **B-Plan Nr. 19 „Ferienanlage Niendorf" Gemeinde Hohenkirchen** II.1a **Planungsstand: Vorentwurf**		
	Untere Wasserbehörde: Herr Schawe	L	
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. **X** Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	zu 0. Die Belange sind über ein Entwässerungskonzept abzustimmen.	Zu berücksichtigen.
	1. Wasserversorgung: Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren. 1	zu 1. Allgemeine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der ZVG wird beteiligt.	Zu berücksichtigen.
	2. Abwasserentsorgung: Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. 2	zu 2. Allgemeine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Abstimmung erfolgt mit dem ZVG.	Zu berücksichtigen.
	3. Niederschlagswasserbeseitigung: Die vorliegenden Unterlagen sind nicht prüffähig. Die Beseitigung des von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig zu regeln. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen! Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entwässerung des B-Plangebietes ist vor Satzungsbeschluß einzuholen. 3	zu 3. Ein Entwässerungskonzept wird erstellt. Dies ist Grundlage für den Entwurfsbeschluss.	Zu berücksichtigen.
	Rechtsgrundlagen **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018(BGBl. S. 2254) **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) 4	zu 4. Rechtsgrundlagen sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg 11.2 StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Amt Klützer Winkel Frau Mertins Schlossstr. 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EINGANG 23. April 2019 (AV, BM, LVB, Sonst., FB I, FB II, FB III, FB IV) Telefon: 0385 / 59 58 6-151 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: A.Geske@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Andrea Geske AZ: StALU WM-139-19-5122-74032 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 17. April 2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Ihr Schreiben vom 28. März 2019 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: Ø **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die Umsetzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße wird landwirtschaftliche Nutzflächen in Höhe von 6,25 ha dauerhaft entzogen. Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn des geplanten Vorhabens unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für den Feldbau oder die Ernte treffen können. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Dränagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. 1.1. Aus den Unterlagen konnte kein Kompensationsbedarf und daraus folgend keine Ausgleichsmaßnahmen entnommen werden. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine endgültige Stellungnahme aus landwirtschaftlicher Sicht angegeben werden. 1.2. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. 2.1	zu 0. Siehe nachfolgende Stellungnahme und deren Behandlung. zu 1.1. Die Abstimmung mit den Landwirten erfolgt. zu 1.2. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen des Verfahrens abgestimmt. zu 2.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verfahren zur Neuregelung berührt ist.	- Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz zuständig für die naturschutzrechtlichen Entscheidungen im Bereich der Küstengewässer sowie sonstiger gemeindefreier Flächen und für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000" (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Im Übrigen ist nach § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Rechtsvorschriften außerhalb der Küstengewässer zuständig. Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Als Fachbehörde für Naturschutz gebe ich folgende **Hinweise**: Das B-Plangebiet befindet im Umfeld folgender Natura 2000-Gebiete: ➢ **Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)** ➢ **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht" (DE 1934-302)** Diese Gebiete wurden gemäß Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu besonderen Schutzgebieten erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage für diese Gebiete. Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. **Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401):** Für das Europäische Vogelschutzgebiet wurde durch mich ein Managementplan erarbeitet, in dem die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Zudem werden Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Arthabitaten benannt. Der Managementplan mit Stand vom Dezember 2015 ist gemäß Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 15.12.2017 als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung geeignet. Der auf der Homepage meines Amtes <http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Managementplanung/DE-1934-401-Wismarbucht-und-Salzhaff> abrufbare Managementplan kann als Fachgrundlage für die Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG genutzt werden. Zu betrachten sind die funktionalen Beziehungen zu Flächen außerhalb des Gebietes, die in engem Zusammenhang mit den Erhaltungszielen oder den maßgeblichen Bestandteilen stehen (z.B. Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche als Nahrungshabitat für Rastvögel, potenzielle Zunahme von Störungen der Brut- und Rastvögel). 3.1	zu 3.1. Die Anforderungen zum Schutz der Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind zu beachten. Die entsprechenden Verträglichkeitsnachweise sind zu erbringen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht" (DE 1934-302): Für das GGB liegt ein Managementplan mit Stand von Februar 2006 vor, der auf der Homepage meines Amtes (http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Managementplanung/DE-1934-302-Wismarbucht> abrufbar ist. Gemäß Schreiben des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern (jetzt Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung als verbindliche Handlungsgrundlage für die Naturschutzverwaltung erklärt.		
	3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	zu 3.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.	zu 3.3. Hinweise auf Altlasten wurden nicht bekanntgegeben.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.	zu 3.4. Entsprechende Hinweise sind bereits beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft 4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.	zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine BImSch-Anlagen berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Im Auftrag Henning Remus		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Amt Klützer Winkel Für die Gemeinde Hohenkirchen Schloßstraße 1 23948 Hohenkirchen Bearbeiterin: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-72/19 Datum: 25.04.2019 Amt Klützer Winkel EINGANG 29. April 2019 AV / BM / LVE / Sonst. FB I / FB II / FB III / FB IV 11.3 nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360 **Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen** Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom: 28.03.2019 (Posteingang: 03.04.2019) Ihr Zeichen: CM Sehr geehrte Frau Mertins, sehr geehrte Frau Schultz, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. 1	zu 1. Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: September 2018) vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Hohenkirchen, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gewerblich betriebenen Ferienhaussiedlung mit 70 Ferienhäusern zu schaffen. Laut Festsetzungen ist je Ferienhaus eine Wohneinheit (WE) zulässig. 2	zu 2. Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 umfasst eine Fläche von ca. 12,15 ha; davon sollen u. a. ca. 5,42 ha als Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO FH) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" und ca. 5,43 ha als Grünflächen ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 als Sonderbaufläche (S) und als Grünfläche dargestellt.		
	Raumordnerische Bewertung Laut dem RREP WM befindet sich die Gemeinde Hohenkirchen im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (vgl. 3.1.1 (5) RREP WM). Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Tourismus und laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Tourismusschwerpunktraum. Gem. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonders Gewicht beigemessen werden. Gem. Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM soll in den Tourismusschwerpunkträumen der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das o. g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen. In diesem Zusammenhang ist Programmsatz 4.2 (8) RREP WM zu berücksichtigen, wonach einer Umnutzung von Ferienhäusern in Dauerwohnen entgegengewirkt werden soll. Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM sind zu berücksichtigen. Gem. Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Davon ausgenommen sind in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen. Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V steht dem o. g. Vorhaben nicht entgegen. Des Weiteren verläuft laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM ein regional bedeutsamer Radweg durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19. Es sind die Programmsätze des Kapitels 6.4.4 RREP WM zum Fahrradverkehr und Programmsatz 3.1.3 (9) RREP WM zum Radtourismus zu berücksichtigen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 5.1 (5) RREP WM) sowie an ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM) grenzt. Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass das Vorhaben bereits mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 18.06.2008 und 05.02.2009 raumordnerisch bewertet wurde. Diese beinhalteten die Maßgabe, dass die Bettenkapazität auf max. 400 Betten begrenzt werden soll. Diese Maßgabe wurde in den vorliegenden Vorentwurf aufgenommen.	zu 3. Die raumordnerische Bewertung wird zur Kenntnis genommen und die Zustimmung beachtet. Die Kapazität mit 400 Betten wird begrenzt.	Zu berücksichtigen.
	Bewertungsergebnis Der B-Plan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	zu 4. Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Abschließender Hinweis Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner Theresa Werner	zu 5. Die Unterlagen werden entsprechend der Behörde zur Verfügung gestellt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bergamt Stralsund Bergamt Stralsund Postfach 1136 - 18401 Stralsund Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Hohenkirchen Schloßstraße 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EINGANG 02. Mai 2019 (FB I, BM, LVB, Sonst., FB II, FB III, FB IV) Bearb.: Herr Blietz Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 1166/19 Az. 512/13074/160-19 Ihr Zeichen / vom 3/28/2019 CM Mein Zeichen / von Gü Telefon 61 21 41 Datum 4/30/2019 **STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND** Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag Olaf Blietz	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anforderungen für die Planung zu berücksichtigen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Planungsbüro Mahnel (K.Bentin) **Von:** Mertins <C.Mertins@kluetzer-winkel.de> 11,5 **Gesendet:** Montag, 6. Mai 2019 08:39 **An:** Planungsbüro Mahnel (K.Bentin) **Betreff:** WG: 19114, Satzung B-Plan Nr. 19, Ferienanlage nördl. Ortslage Niendorf, Gem. Hohenkirchen **Von:** toeb@lung.mv-regierung.de [mailto:toeb@lung.mv-regierung.de] **Gesendet:** Freitag, 3. Mai 2019 14:08 **An:** Mertins **Betreff:** 19114, Satzung B-Plan Nr. 19, Ferienanlage nördl. Ortslage Niendorf, Gem. Hohenkirchen Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 28.03.2019 keine Stellungnahme ab. 1 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Uta Albrecht Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Goldberger Straße 12 18273 Güstrow Tel. 03843/777-134 Fax 03843/777-9134 Allgemeine Datenschutzinformation: Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.regierung-mv.de/Datenschutz	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Straßenbauamt Schwerin Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin Amt Klützer Winkel Fachbereich IV - Bauwesen Schloßstraße 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EINGANG 06. Mai 2019 (AV, BM, LVB, Sonst. / FB I, FB II, FB III, FB IV) Bearbeiter: Herr Jefremow Telefon: 0385/511-4422 Telefax: 0385/511-4150 E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de Geschäftsz: 2220-512-00-2019/070-144a Datum: 30. April 2019 **Stellungnahme** **zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, ich nehme Bezug auf Ihre o.g. eingereichten Unterlagen (Planungsstand Vorentwurf 27. September 2018) vom 28. März 2019 zu der unter Betreff genannten Satzung, die mir am 03. April 2019 eröffnet wurden. 1 Nach eingehender Prüfung der eingereichten Unterlagen kann ich feststellen, dass gegen den Bebauungsplan Nr.19 der Gemeinde Hohenkirchen vom Straßenbauamt Schwerin in verkehrlicher, straßenrechtlicher und straßenbaulicher Hinsicht, keine Einwände bestehen. 2 Für die geplante Ferienanlage werden in Kenntnis des von der L 01 ausgehenden Verkehrslärms Lärmschutzforderungen gegen die Straßenbauverwaltung abgelehnt. Die L01 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzforderungen unterliegen somit nicht dem BImSchG. Ausreichender Lärmschutz ist durch den Baulastträger zu sichern! 3 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Greßmann	zu 1. Allgemeine Ausführung wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. zu 3. Die Anforderungen des Schallschutzes sind ohnehin zu beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern 11.7 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin Amt Klützer Winkel Schloßstr. 1 23948 Klütz Auskunft erteilt: DenkmalGIS Telefon: 0385 588 79 100 e-mail: poststelle@lakd-mv.de Aktenzeichen: 190404_010006-05 Schwerin, den 05.04.2019 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** **Ihr Schreiben vom 28.03.2019** **Ihr Aktenzeichen kein** **Gemeinde Hohenkirchen** **Grundstueck Gemeinde Hohenkirchen nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** **Georeferenz 108_5650,polygon,119948.05 m2** **33255102.18,5982057.91** **33254981.47,5982120.45** **33254683.43,5981987.92** **33254665.54,5981886.66** **33254749,5981794.34** **33254829.47,5981749.67** **33254723.66,5981439.94** **33254747.51,5981432.49** **33254860.76,5981751.15** **33254895.04,5981766.05** **33254901,5981812.21** **33255050.02,5981794.34** **33255091.75,5981965.58** **33255115.59,5981971.54** **33255124.53,5982047.48** **33255102.18,5982057.91** **END** **END** **Vorhaben Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19** **Hier eingegangen 04.04.2019 09:26:02** Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: 1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Denkmale vorhanden sind. Entsprechende Hinweise zur Vorgehensweise bei Funden sind zu beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG MV. Vorgang besteht aus: ORI190404_010006-05.xml ORI190404_010006-05.pdf Dr.-Ing. Michael Bednorz 4683AE723109310A1C522F9FFE8B4152 05.04.2019 14:21:45		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	11.8 Amt Klützer Winkel EINGANG 15. April 2019 AV | BM | LVB | Sonst. FB I | FB II | FB III | FB IV He WSV.de Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck Ihr Zeichen Mein Zeichen 3111SB3-213.2-303-OSLM/51 - B-PL19 Hohenkirchen Ferienanlage Niendorf 04/2019 Datum 11.04.2019 Dirk Lansmann Telefon 0451 6208-310 Zentrale 0451 6208-0 Telefax 0451 6208-190 wsa-luebeck@wsv.bund.de www.wsa-luebeck.wsv.de **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Stellungnahme - Ihr Schreiben vom 28.03.2019 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o. g. Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19 habe ich grundsätzlich keine Bedenken. 1 Meine Belange werden in dem Vorentwurf zur Satzung über den o. g. Bebauungsplan vom 22.09.2018 unter dem Punkt 6. Schifffahrt" ausreichend berücksichtigt. 2 Ich bitte, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Lansmann	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange hinreichend beachtet wurden.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

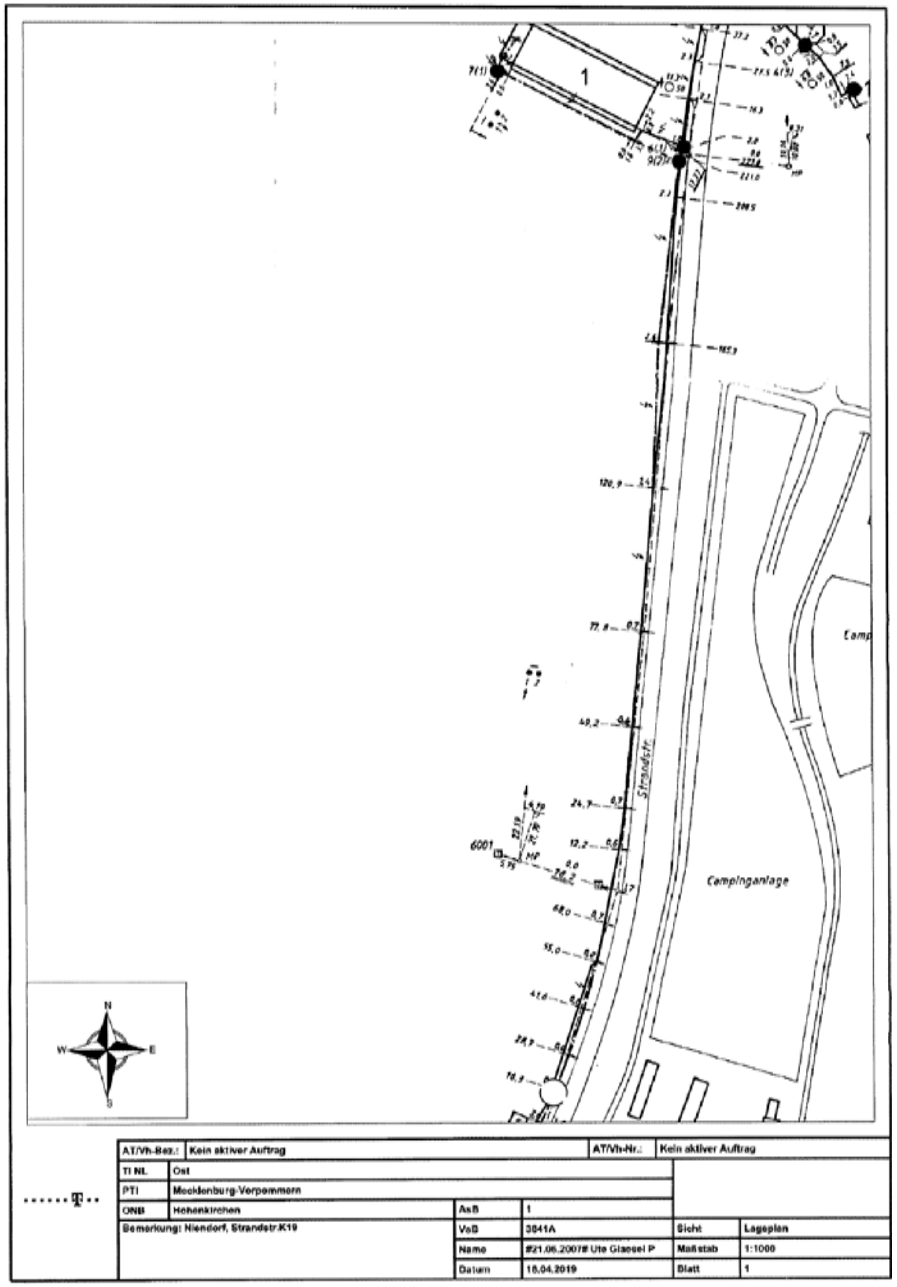
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 n. 9 LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin Amt Klützer Winkel FINGANG 29. April 2019 Amt Klützer Winkel Schloßstr. 1 23948 Klütz bearbeitet von: Frau Graf Telefon: 0385 / 2070-2600 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2899/19 Me Schwerin, 25. April 2019 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Ihre Anfrage vom 28.03.2019; Ihr Zeichen: CM Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. 1 Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**. 2 Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. 3 Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der Landesrelvanz berührt sind. zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt. zu 3. Auf Hinweise im Zusammenhang mit Kampfmittelfunden und das Hinweisblatt mit dem Auskunftsersuchen wird verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Kristin Graf **Anlage**	2u 3 4	zu 4. Der Bearbeitungsvermerk wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01069 Dresden Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz 11.12 REFERENZEN vom 28. März 2019, Frau Mertins ASPRECHPARTNER PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 264800 / 83976104 TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de DATUM 18. April 2019 BETRIFFT Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße Sehr geehrte Frau Mertins, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: 1 Anbei die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. 2 Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. 3 Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeveränderungen im Bereich unserer Trassen müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Laut Telekommunikationsgesetz ist die Telekom nicht zur Versorgung von Wochenend-, Garten- und Ferienhausgrundstücken verpflichtet. Sollte durch den Erschließungsträger eine Versorgung der einzelnen Grundstücke im Bebauungsplan gewünscht werden, trägt der Erschließungsträger die gesamten Kosten der hierzu notwendigen Baumaßnahme der Telekom, entsprechende Kapazitäten unserer	zu 1. Die Zuständigkeit der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Planunterlagen werden für die Verfahrensdokumentation genommen. Es handelt sich um Leitungsverläufe an der Straße und zum Grundstücksanschluss. zu 3. Die Planung wird mit der Telekom entsprechend abgestimmt. Die Gemeinde geht von einer Vereinbarkeit aus. Der Erschließungsträger wird auf die Forderung der Telekom hingewiesen. Die entsprechenden Verträge sind bei Bedarf zu vereinbaren. Im weiteren Verfahren ist darauf hinzuweisen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

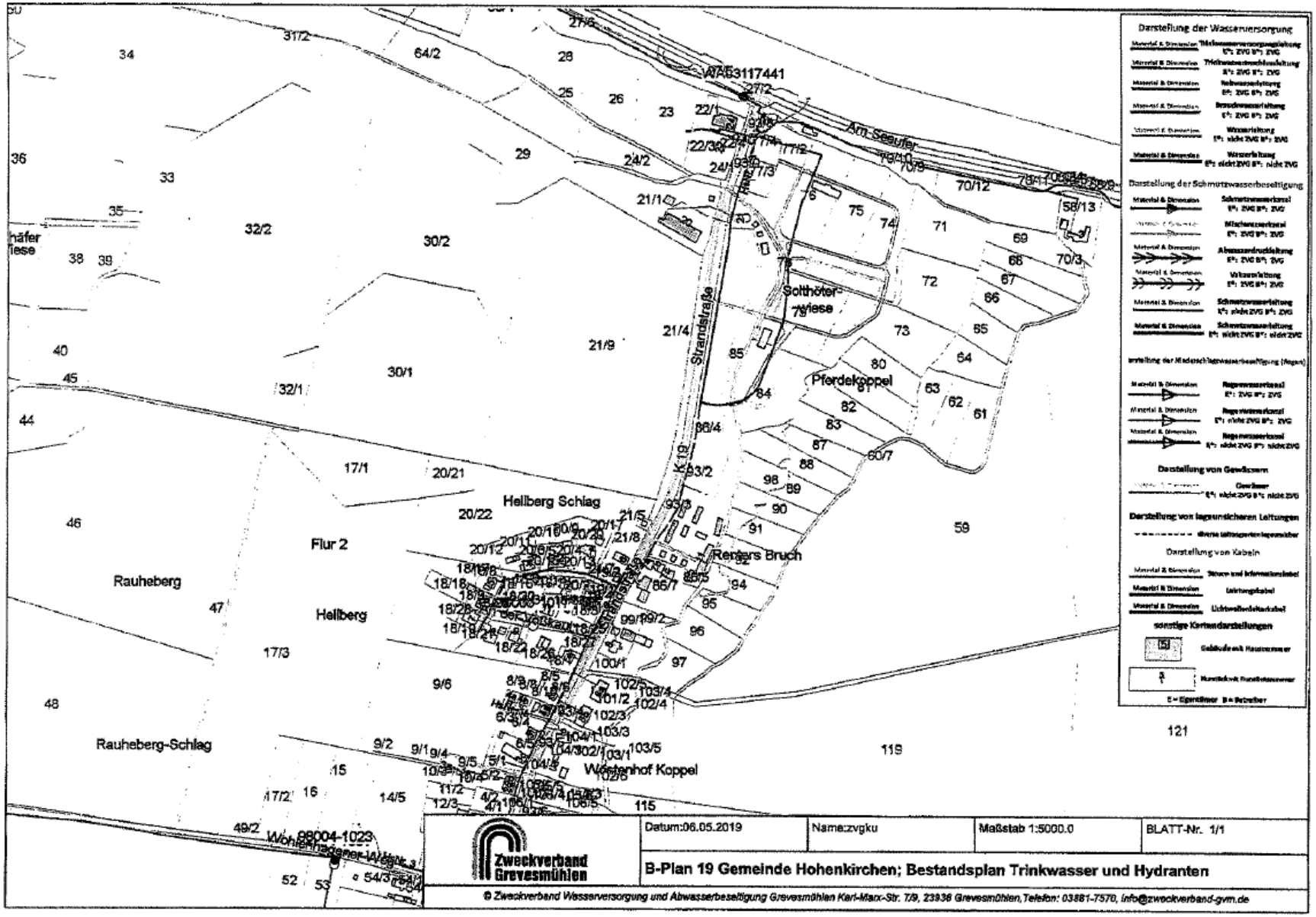
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM 18.04.2019 EMPFÄNGER Amt Klützer Winkel SEITE 2 Telekommunikationsinfrastruktur im Nahbereich sind dazu Voraussetzung. Sollte also durch den Erschließungsträger eine Erschließung des Bebauungsplanes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom in Erwägung gezogen werden, sind die Meldefristen, wie im Entwurf des B-Planes bereits beschrieben, von mindestens 6 Monaten vor Baubeginn unbedingt einzuhalten. Ihr Ansprechpartner bei der Telekom wäre in diesem Fall die Fachreferentin Frau Harnack, erreichbar per Telefon unter 0385/723-79560 oder per eMail unter M.Harnack@telekom.de . Benötigt würden in diesem Fall die Ausbauunterlagen (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in digitaler Form. Die endgültige Ausbauentscheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel" (https://trassenauskunft-kabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Mit freundlichen Grüßen i.A. Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel Datum: 2019.04.18 08:25:48 +02'00' Ute Glaesel Anlagen 1 Lageplan M1:1000	zu 4. Die Bauausführung ist abzustimmen. Die technische Planung hat die vorhandenen Leitungen und Kabel der Telekom zu beachten.	Zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2020-_____- Bebauungsplan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen

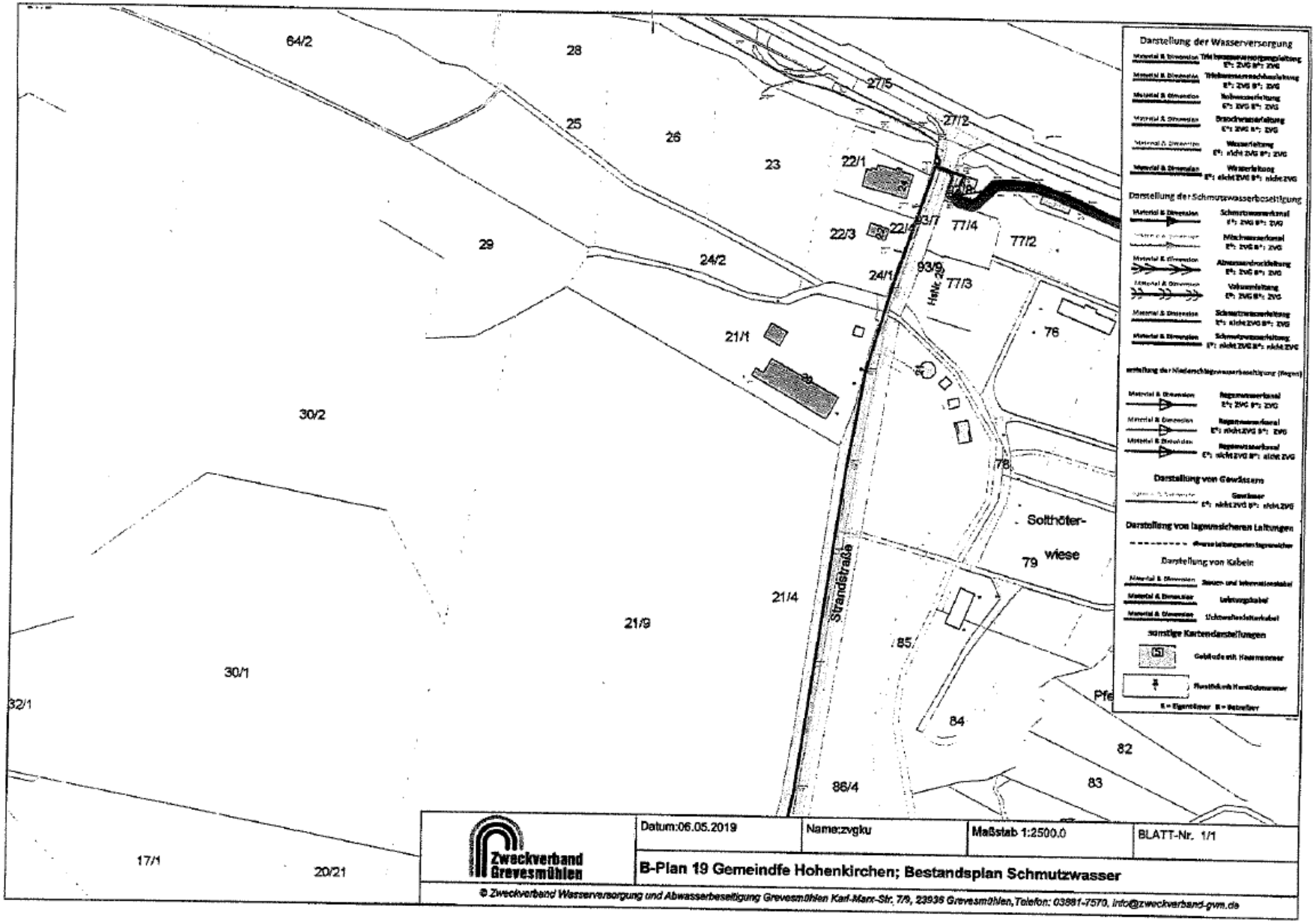


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen - Der Verbandsvorsteher - Amt Klützer Winkel Bauamt, FB IV Schlossstrasse 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EINGANG 09. Mai 2019 AV BM LVB Sonst. FB I FB II FB III FB IV Standort- und Anschlusswesen Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr Mein Aktenzeichen t1/ck · Sachauskunft Cornelia Kumbernuss · Durchwahl 757 610 · Datum 06.05.2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** **Reg.-Nr.: 0007/09-12** Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 28.03.2019 (PE ZVG 10.04.2019) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen (Planungsstand Vorentwurf 27.09.2018).		
	Mit der Aufstellung des B-Planes soll die Bebauung mit Ferienhäusern (max. 400 Betten) umgesetzt werden.	zu 0. Die allgemeine Zielsetzung wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	1. Allgemeines Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.	zu 1.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich die Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung bestehen.	Zu berücksichtigen.
	Damit die in dem Entwurf dargestellten Vorstellungen zur Versorgung des B-Planes mit Trinkwasser und zur Entsorgung des Abwassers über die Anlagen des Zweckverbandes erfüllt werden können, müssen diese in ihrer Gesamtheit mit dem ZVG abgestimmt werden und über eine Erschließungsvereinbarung geregelt werden. Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung des B-Planes keine Kosten entstehen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.	zu 1.2. Erschließungsverträge werden vereinbart sobald das Konzept vorliegt.	Zu berücksichtigen.
	2. Wasserversorgung Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes, muss das Leitungsnetz so erweitert werden, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Diese sind dem Zweckverband rechtzeitig zu benennen. Die Erweiterung des Leitungssystems muss von der Trinkwasserleitung DN 100, die sich im Bereich der Landesstraße L 01 Klütz-Wismar befindet, vorgenommen werden.	zu 2. Die Hinweise werden beachtet.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser Zur Entsorgung des Schmutzwassers in dem Ferienhausgebiet müssen neue Schmutzwasserleitungen sowie die Grundstücksanschlüsse verlegt werden. Ein Staukanal mit einem Volumen von 150 m³ ist vorzusehen. Zur Ableitung des Schmutzwassers gibt es zwei Möglichkeiten. Ist die Einbindung im Freigefälle an den Schmutzwasserkanal in der Strandstraße möglich, wäre in diesem Bereich die Erweiterung des vorhandenen Leitungssystems möglich. Alternativ kann ebenfalls eine direkte Einleitung in das Hauptpumpwerk, das sich an der L 01 befindet, erfolgen. Hierfür wäre außer der Verlegung des Freigefällekanals im Geltungsbereich des B-Planes der Bau eines Pumpwerkes und die Verlegung einer Abwasserdruckrohrleitung zum vorhanden Hauptpumpwerk notwendig.	3 zu 3. Die Hinweise sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.
	4. Abwasserentsorgung –Niederschlagswasser Die Ortslage Niendorf ist in die Versickerungssatzung des ZVG aufgenommen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern. Sollte diese Variante der Niederschlagswasserbeseitigung nicht nachgewiesen werden können, ist der Bau eines Kanals inclusive Grundstücksanschlüssen notwendig. Ist die Einleitung bis zum Gewässer nur unter Inanspruchnahme fremder Grundstücke möglich, ist für die rechtlich gesicherte Trasse die Eintragung einer Dienstbarkeit vorzunehmen. Die Zustimmung des Wasser-, und Bodenverbandes sowie die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM wären einzuholen. Die eventuell notwendige Dienstbarkeit sowie die Zustimmungen und Erlaubnisse sind vor Satzungsbeschluss vorzulegen.	4 zu 4. Die wasserrechtliche Erlaubnis für das gewählte Konzept ist zu beantragen.	Zu berücksichtigen.
	5. Löschwasser Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Derzeit kann ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h nur über die Hydranten im Wohlenhagener Weg und an der L01 abgedeckt werden. Diese liegen zum geplanten Ferienhausgebiet allerdings zu weit entfernt. Sollte ein Bedarf von 48 m³/h benötigt werden, kann dieser unter zwei Bedingungen über das öffentliche Trinkwassernetz gedeckt werden. Einerseits wäre die Trinkwassereinspeisung von der L01 bis zum Wohlenhagener Weg als Verbindungsleitung fortzuführen und andererseits wäre das Setzen neuer Hydranten im B-Plangebiet notwendig. Alternativ sollte geprüft werden, ob der Bedarf über die geplanten Gewässer gedeckt werden können.	5 zu 5. Der Nachweis ausreichenden Löschwassers ist unter Zuhilfenahme von Regenwasserreservoirs oder Zisternen zu erbringen. Maßgeblich hängt der zukünftige Bedarf von dem baulichen Konzept ab. Dies ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
	Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.	6 zu 6. Abstimmungen werden geführt.	Zu berücksichtigen.
	Mit freundlichen Grüßen Andreas Lachmann		
	Anlagen: • Bestand Trinkwasser 1 x A 4 • Bestand Abwasser 1 x A 4	7 zu 7. Die Pläne werden entsprechend der Verfahrensdokumentation beigefügt.	Zu berücksichtigen.
	Verteiler: • Empfänger • ZVG t 1		


Darstellung der Wasserversorgung
Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung
Darstellung von Gewässern
Darstellung von lagesicheren Leitungen
Darstellung von Kabeln
sonstige Kartendarstellungen
Am Seeufer
Strandstraße
Solthöter-Wiese
Pferdekoppel
Hellberg Schlag
Flur 2
Rauheberg
Hellberg
Rauheberg-Schlag
Renters Bruch
Wüstenhof Koppel
Zweckverband Grevesmühlen
Datum:06.05.2019
Name:zvgku
Maßstab 1:5000.0
BLATT-Nr. 1/1
B-Plan 19 Gemeinde Hohenkirchen; Bestandsplan Trinkwasser und Hydranten
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de

Anlage 1 zum Beschluss 2020-_____- Bebauungsplan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	e.dis 11.14 17. April 2019 AV / BM / LVB / Sonst. / FB I / FB II / FB III / FB IV E.DIS Netz GmbH, Postfach 1449, 15504 Fürstenwalde/Spree Amt Klützer Winkel für die die Gemeinde Hohenkirchen Schloßstraße 1 23948 Klütz Neubukow, 11. April 2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Bitte stets angeben: Upl/19/11 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die der o.g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken. 1 Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. 2 Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss. 3 Für einen eventuellen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. zu 2. Die Leitungen und Leitungsverläufe werden zu den Verfahrensunterlagen genommen. zu 3. Abstimmungen mit der E.DIS werden rechtzeitig geführt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

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

Unser Zeichen NR-M-O-

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Beck
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

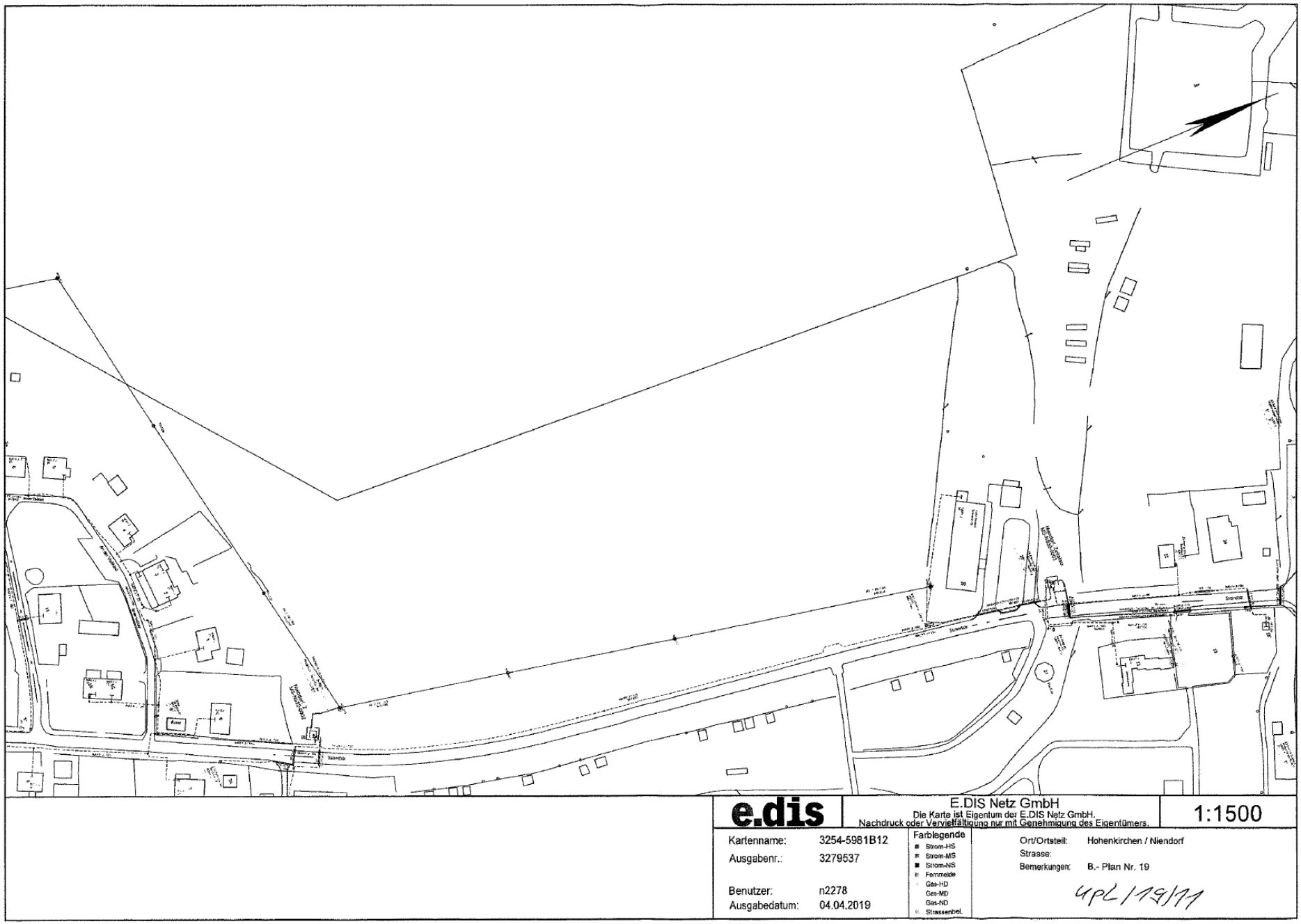
Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	e.dis strombedarf; Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**		
3	Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:		
4	Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.	zu 4. Anforderungen an Bepflanzungen sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.
5	**Mittelspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV** Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird. Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.	zu 5. Anforderungen an Freileitungen sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.
6	**Kabel**	zu 6. Anforderungen für Kabel sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	e.dis Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung Mit freundlichen Grüßen E.DIS Netz GmbH i.A. Norbert Lange i.A. Jörn Suhrbier Anlage: Lageplan	zu 7. Der Lageplan wird zu den Verfahrensdokumenten genommen.	Zu berücksichtigen.

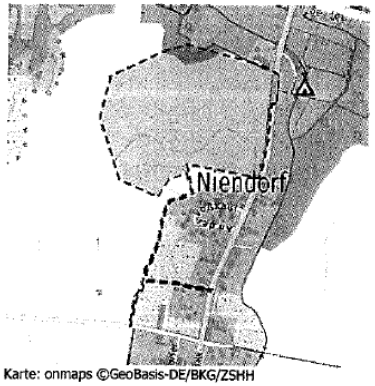

e.dis
E.DIS Netz GmbH
Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.
1:1500
Kartenname: 3254-5981B12
Ausgabenr.: 3279537
Benutzer: n2278
Ausgabedatum: 04.04.2019
Farblegende
Strom-HS
Strom-MS
Strom-NS
Fernmelde
Gas-HD
Gas-MD
Gas-ND
Strassenbel.
Ort/Ortsteil: Hohenkirchen / Niendorf
Strasse:
Bemerkungen: B.-Plan Nr. 19
UPL/19/11

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	GASVERSORGUNG WISMAR LAND GMBH 11.15 **Leitungsauskunft** Amt Klützer Winkel Fachbereich IV-Bauwesen Frau Carola Mertins Schloßstraße 1 23948 Klütz **Gasversorgung Wismar Land GmbH** Team Gägelow Bellevue 7 23968 Gägelow leitungsauskunft-mv@hansegas.com **T 03841-6261-4420** F 03841-6261-4450 03.04.2019 **Reg.-Nr.: 337701** (bei Rückfragen bitte angeben) **Baumaßnahme:** Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 19 --Ferienanlage nördl. der OL Niendorf/westl. der Strandstraße--, hier: frühzeitige Beteiligung der TöB **Ort:** Gemeinde Hohenkirchen OL Niendorf (Proseken), südl. der L 01/westl. der Strandstr. **Gasversorgung Wismar Land GmbH** bei Störungen und Gasgerüchen **0800/4267342** Tag und Nacht besetzt Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden sind. Freundliche Grüße Team Gägelow Aufsichtsratsvorsitzender: Christian Bünger Geschäftsführer: Andre Bachor Sitz: Bellevue 7 23968 Gägelow Registergericht: HRB 1888 Amtsgericht Schwerin USt-Ident: DE137437545 Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig. 1	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus dem Bereich Wismar-Land keine Leitungen vorhanden sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anmerkungen: Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger. 2	zu 2. Die für das Gebiet relevanten Ver- und Entsorger werden beteiligt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	50hertz 11.16 50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin Amt Klützer Winkel Fachbereich IV - Bauwesen Schloßstraße 1 23948 Klütz **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Sehr geehrte Frau Mertins, Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Im Sinne einer papiersparenden Arbeitsweise genügt der 50Hertz Transmission GmbH die Beteiligung in elektronischer Form per Datenträger oder Download-Link. Ihre Antragsunterlagen können Sie uns auch gern digital an unser Postfach leitungsauskunft@50hertz.com übersenden. Freundliche Grüße 50Hertz Transmission GmbH i.A. Kretschmer Kretschmer i.V. Froeb Froeb **50Hertz Transmission GmbH** TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin Datum 04.04.2019 Unser Zeichen **2009-000005-01-TG** Ansprechpartner/in Frau Froeb Telefon-Durchwahl 030 / 5150 - 3495 Fax-Durchwahl E-Mail leitungsauskunft@50hertz.com Ihre Zeichen CM Ihre Nachricht vom 26.03.2019 Vorsitzender des Aufsichtsrates Christiaan Peeters Geschäftsführer Dr. Frank Golletz, Vorsitz Dr. Dirk Biermann Marco Nix Sitz der Gesellschaft Berlin Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446 Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN: DE75 5121 0600 9223 7410 19 BIC: BNPADEFF USt.-Id.-Nr. DE813473551 1 2 3	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. zu 2. Die Stellungnahme gilt nur für den Planbereich. Das ist der Gemeinde bekannt. zu 3. Die Gemeinde führt das Verfahren weiterhin wie bisher fort. Zusätzlich sind Einsichtnahmemöglichkeiten im Internet möglich.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	PE-Nr. 06145/19 - 15.04.2019 - Seite 1 von 3 GDMcom 11.17 GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig Amt Klützer Winkel Carola Mertins Schloßstraße 1 **23948 Klütz** Ansprechpartner: Frank Löbner Telefon: 0341/3504-422 E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de Unser Zeichen: Reg.-Nr.: 06145/19 PE-Nr.: 06145/19 Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben! Datum: 15.04.2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** **Ihre Anfrage/n vom:** Brief 28.03.2019 **an:** GDMCOM **Ihr Zeichen:** CM Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: **Anlagenbetreiber** / **Hauptsitz** / **Betroffenheit** / **Anhang** Erdgasspeicher Peissen GmbH / Halle / nicht betroffen / Auskunft Allgemein Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1] / Schwaig b. Nürnberg / nicht betroffen / Auskunft Allgemein GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG / Straelen / nicht betroffen * / Auskunft Allgemein ONTRAS Gastransport GmbH [2] / Leipzig / nicht betroffen / Auskunft Allgemein VNG Gasspeicher GmbH [2] / Leipzig / nicht betroffen / Auskunft Allgemein *GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen. [1] Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG). [2] Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bis auf einzelne Belange der GasLINE Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	PE-Nr. 06145/19 - 15.04.2019 - Seite 2 von 3 Seite 2 von 2 Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.  Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.927827, 11.266186 Freundliche Grüße GDMcom GmbH -Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.- Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login Anlagen: Anhang	2 3	zu 2. Der Plangeltungsbereich ist richtig wiedergegeben. zu 3. Das BIL-Portal wird im Rahmen der Entwurfsphase weiterhin beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	PE-Nr. 06145/19 - 15.04.2019 - Seite 3 von 3 GDMcom Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Reg.-Nr.: 06145/19 PE-Nr.: 06145/19 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.		
	4	zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungsverläufe vorhanden sind.	Zu berücksichtigen.
	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)		
	5	zu 5. Zur Sicherheit wird die GasLINE im weiteren Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf beteiligt. Vom Grundsatz wird auch davon ausgegangen, dass Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. - Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. –		
	6	zu 6. Leitungen Dritter werden in dem Umfange wie aus Sicht der Gemeinde erforderlich befragt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Amt Klützer Winkel EINGANG 20. Mai 2019 (AV, BM, LVB, Sonst.; FB I, FB II, FB III, FB IV) WAHL 2019 Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin Amt Klützer Winkel Frau Schultz Fachbereichsleiterin Bauwesen Schloßstraße 1 23948 Klütz II.19 Ihre Zeichen/Nachricht vom CM Ihr Ansprechpartner Hannes Schubert E-Mail schubert@schwerin.ihk.de Tel. 0385 5103-209 Fax 0385 5103-9209 15.05.2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Sehr geehrte Frau Schultz, wir danken Ihnen für die frühzeitige Beteiligung in o. g. Angelegenheit. Zu den planinhaltlichen Festsetzungen ergeben sich gegenwärtig aus unserer Sicht keine Einwendungen, Hinweise und Anregungen. Mit freundlichen Grüßen Hannes Schubert Geschäftsbereich Standortpolitik, International	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	11.2.1 Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Im Unternehmensverbund mit LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH und Gut Dummerstorf GmbH Zentrale: Lindenallee 2a · 19067 Leezen Telefon +49 (0) 3866 404-0 · Telefax +49 (0) 3866 404-490 E-Mail landgesellschaft@lgmv.de · Internet www.lgmv.de Amt Klützer Winkel EINGANG 05. April 2019 AV FB I FB II FB III Bauamt LV Sonst. Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Lindenallee 2a 19067 Leezen Amt Klützer Winkel Fachbereich II Schloßstraße 1 23948 Klütz Leezen, den 03.04.2019 AZ: 4290 AZ: bitte stets angeben Bearbeiter: Herr Cunitz ☎ (03866)404-324 E Mail: Matthias.Cunitz@lgmv.de **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** **Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** *Sehr geehrte Damen und Herren,* vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern ist die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH mit der Verwaltung der landeseigenen landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften beauftragt worden. Mit Ihren Schreiben vom 28.03.2019 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden. 1 Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. 2 Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Landgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH i.A. Nienkarken i.A. Cunitz	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind. zu 2. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin 11.23 bbl-mv Mecklenburg Vorpommern Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Werderstraße 4 Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EINGANG 23. April 2019 AV | BM | LVB | Sonst. | FB I | FB II | FB III | FB SL Me Bearbeitet von: Lutz Michaelis Telefon: +49 385 509 87251 AZ: SN-B1028-TÖB-05-44.04/2019 lutz.michaelis@bbl-mv.de Schwerin, 17.04.2019 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Ihr Schreiben vom 28.03.2019 mit Anlagen (Eingang BBL 04.04.2019) Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht betroffen ist und weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. 1 Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.* 2 Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. Mit freundlichen Grüßen Robert Klaus Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden. zu 2. Sollte der BBL M-V weitergehend Anforderungen haben, möge es die entsprechenden Fachabteilungen beteiligen. Die Gemeinde hat die aus ihrer Sicht zu beteiligenden Behörden und TÖB beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	11.24 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Infrastruktur Wir. Dienen. Deutschland. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Fontainengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504- 5293 Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763 BAIUDBwToeB@bundeswehr.org **Nur per E-Mail** Aktenzeichen: 45-60-00 /K-I-242-19 Bearbeiter/-in: Herr Laute Bonn, 8. April 2019 BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;** hier: Bebauungsplan Nr. 19, Ferienanlage Sandstraße Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BEZUG Ihr Schreiben vom 28.03.2019 - Ihr Zeichen CM ANLAGE - / - Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. 1 Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. 2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Laute	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Bundeswehr berührt jedoch nicht beeinträchtigt werden. zu 2. Die Bundeswehr wird im weiteren Planverfahren beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Deutscher Wetterdienst **Wetter und Klima aus einer Hand** DWD Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EING 06. Mai 2019 AV BM FB I FB II FB III GTV **Finanzen und Service** Ansprechpartner: Carsten Schneider Telefon: 069 8062 5171 E-Mail: Carsten.Schneider@dwd.de Geschäftszeichen: PB24PD/18.01.03/076-2019 Fax: 069/8062-11919 UST-ID: DE221793973 Stahnsdorf, 30. April 2019 II.25 **Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange** **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)** Ihr Schreiben vom 28.03.2019 Sehr geehrte Damen und Herren, im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße und nehme hierzu wie folgt Stellung. 1 Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. 2 Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung. 3 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag i.V. J. Kapler Leifheit Leiter Verwaltungsbereich Ost	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände erhoben werden. zu 2. Gutachten sind nicht erforderlich aus Sicht der Gemeinde. zu 3. Kontaktinformation wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hauptzollamt Stralsund ZOLL POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund **nur per E-Mail** Amt Klützer Winkel Schloßstr. 1 23948 Klütz c.mertins@kluetzer-winkel.de poststelle@kluetzer-winkel.de II.26 BEARBEITET VON Herr Obitz TEL. 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de DATUM **25. April 2019** BETREFF **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** BEZUG Ihr Schreiben vom 28. März 2019 GZ: CM ANLAGEN GZ **Z 2316 B – BB 14/2019 – B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße folgendes an:		
	1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	2 Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungs-	zu 2. Die Hinweise berühren nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu regeln.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	recht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). 2u 2		
	Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung. 3 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Böhning	zu 3. Die Kontaktinformation wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen 11.27 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Amt Klützer Winkel Schlossstraße 01 DE-23948 Klütz bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201900291 Schwerin, den 04.04.2019 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.19 der Gemeinde Hohenkirchen nördl. der OL Niendorf Ihr Zeichen: . Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). 1 Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. 2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte vorhanden sind. zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt. Die Stellungnahme liegt vor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Merkblatt

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

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt") sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP" eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken"). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt"), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen") angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP" oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

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

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

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

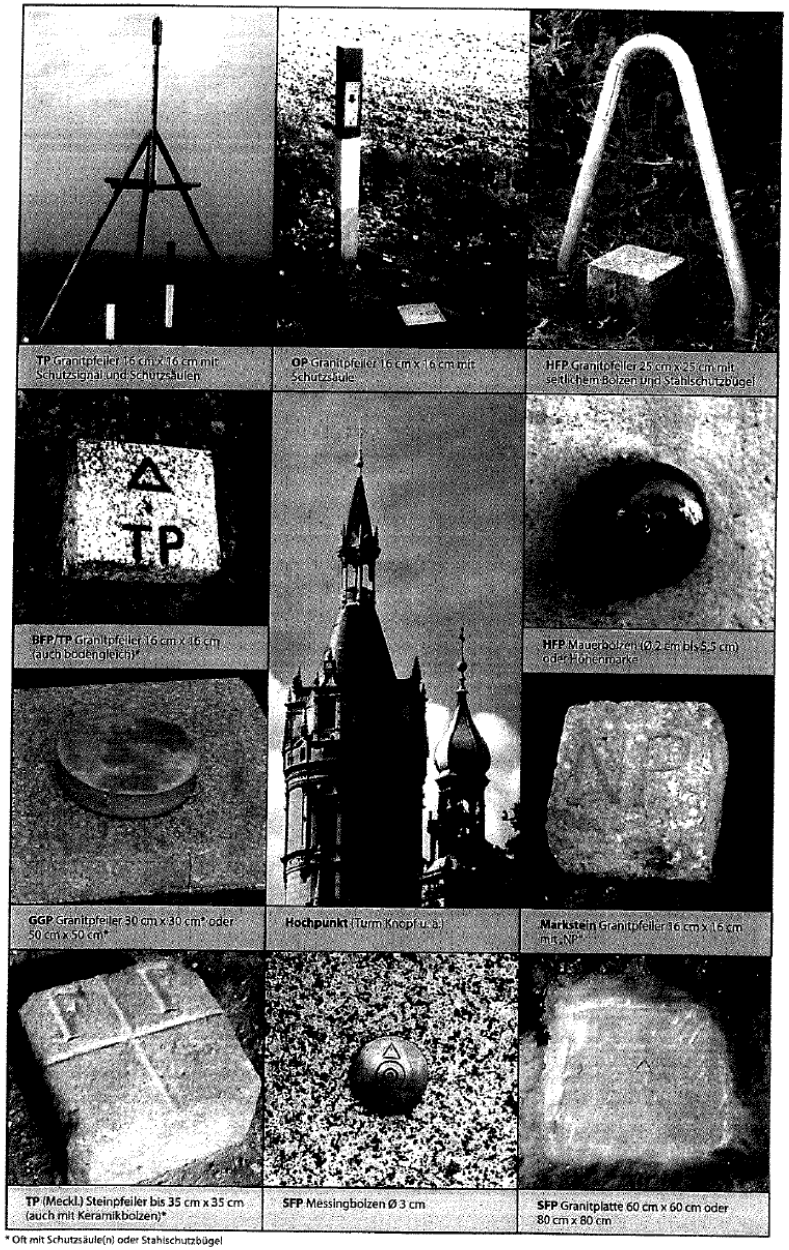
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

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

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

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

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



* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ 11.30 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Amt Klützer Winkel Schloßstraße 01 23948 Klütz Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, 08.04.2019 **Betr.: Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 19 für das Gebiet "Nördlich der Ortslage Niendorf" in der Gemeinde Hohenkirchen** Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Bauvorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Gebiet des Vorhabens nicht vorhanden. Dis Erschließungsplanung/Teil Entwässerung ist dem Verband zur Stellungnahme vorzulegen. Mit freundlichem Gruß U. Brüsewitz Uwe Brüsewitz Geschäftsführer	zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Anlagen sind nicht vorhanden. Die Beteiligung mit dem Entwurf ist mit Entwässerungskonzept vorzusehen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Amt Klützer Winkel** **Der Amtsvorsteher** **für die amtsangehörigen Gemeinden** **Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow** Amt Klützer Winkel • Schloßstr. 1 • 23948 Klütz Amt Klützer Winkel z.Hd. Frau Mertins Schloßstraße 01 23948 Klütz Tb 31 Auskunft erteilt: Torsten Gromm Telefon: 038825 / 393 - 302 e-Mail: t.gromm@kluetzer-winkel.de Zimmer: 003 AZ: | Zentrale: 038825 / 393-0 Fax: 038825 / 393-710 Internet: www.kluetzer-winkel.de 17. Juni 2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** **hier: Löschwasserversorgung** Sehr geehrte Damen und Herren, bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2915 (GVOBl. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße nicht gegeben. Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für den Bereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden. Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstellung notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden. **Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.**	zu 1. Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung sind die entsprechenden Voraussetzungen im Rahmen der Entwurfsphase zu schaffen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)		

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlung (WS) Wochenendhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (M) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)
		Gewerbegebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	<= 2	< = 3	> 3	1	> 1	-
Geschoßflächenzahl (GFZ)	<= 0,4	< = 0,3 – 0,8	0,7 – 1,2	0,7 – 1	1,0 – 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	<= 9
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h		m³/h		m³/h
klein	24 – 48	48		96		96
mittel	48	96		96		192
groß	96	96		192		192

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung
oder
Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend,
weiche Bedachung, Umfassungen aus Holzfachwerk freigemauert,
Stark behinderte Zugänglichkeit, Nähe von Bauernhöfen usw.

* Bei der Planung ist davon auszugehen, dass Kleinsiedlungsgebiete und Wochenendhausgebiete keine hohe Brandempfindlichkeit haben.

Zu 1

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ermittlung des Löschwasservorrates		

Löschwasserentnahmestellen	Q (m³/h) Löschwasser-bereich 1	Q (m³/h) Löschwasser-bereich 2	Q (m³/h) Löschwasser-bereich 3	Q (m³/h) Löschwasser-bereich 4
öffentliches Trinkwasserversorgungssystem	———	———	———	———
natürliche offene Gewässer	———	———	———	———
künstliche offene Gewässer	———	———	———	———
unterirdische Löschwasserbehälter	———	———	———	———
Löschwasserbrunnen	———	———	———	———
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen des Feuerwehr	———	———	———	———
Summe	———	———	———	———
Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)	96 m³/h	———	———	———
Differenz	96 m³/h	———	———	———

Zurzeit stehen für den Bereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße keine Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung.

Löschwasserleistung des Trinkwassernetzes

Die Löschwasserleistung aus dem Trinkwassernetz kann mit folgenden Faustformeln berechnet werden.
Werden jedoch praktische Messungen vor Ort durchgeführt, ergibt sich meist ein völlig anderes Bild der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes. In vielen Fällen ist den Rohleitungen erheblich weniger, oftmals auch erheblich mehr Wasser zu entnehmen.

In einem Ringleitungssystem:

$$Q_{Ring}\ (l/min) = Ø_{Leitung}\ (mm) \times 10$$

In einem Verästelungssystem:

$$Q_{Veräst}\ (l/min) = Ø_{Leitung}\ (mm) \times 6$$

Im Bereich der Ortslage Niendorf ist ein Ringleitungssystem vorhanden.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße ist nicht gesichert. **Bei einer Realisierung des Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße sind ausreichende Löschwasserentnahmestellen vorzusehen.** Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Arne Longerich Fachbereichsleiter Bürgeramt		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** III. 1. Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Warnow Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Gemeinde Hohenkirchen über Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EINGANG 23. April 2019 AV BM LVB Sonst. FB I FB II FB III FB IV Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881/723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: Datum: 11.04.2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf (Stand: 27.09.2018) Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Warnow bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow III-2 Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Gemeinde Hohenkirchen über Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EINGANG 08. Mai 2019 AV FB I BM FB II LVB FB III Sonst. PRE Me Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881/723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: Datum: 25.04.2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf (Stand: 27.09.2018) Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Stadt Grevesmühlen bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

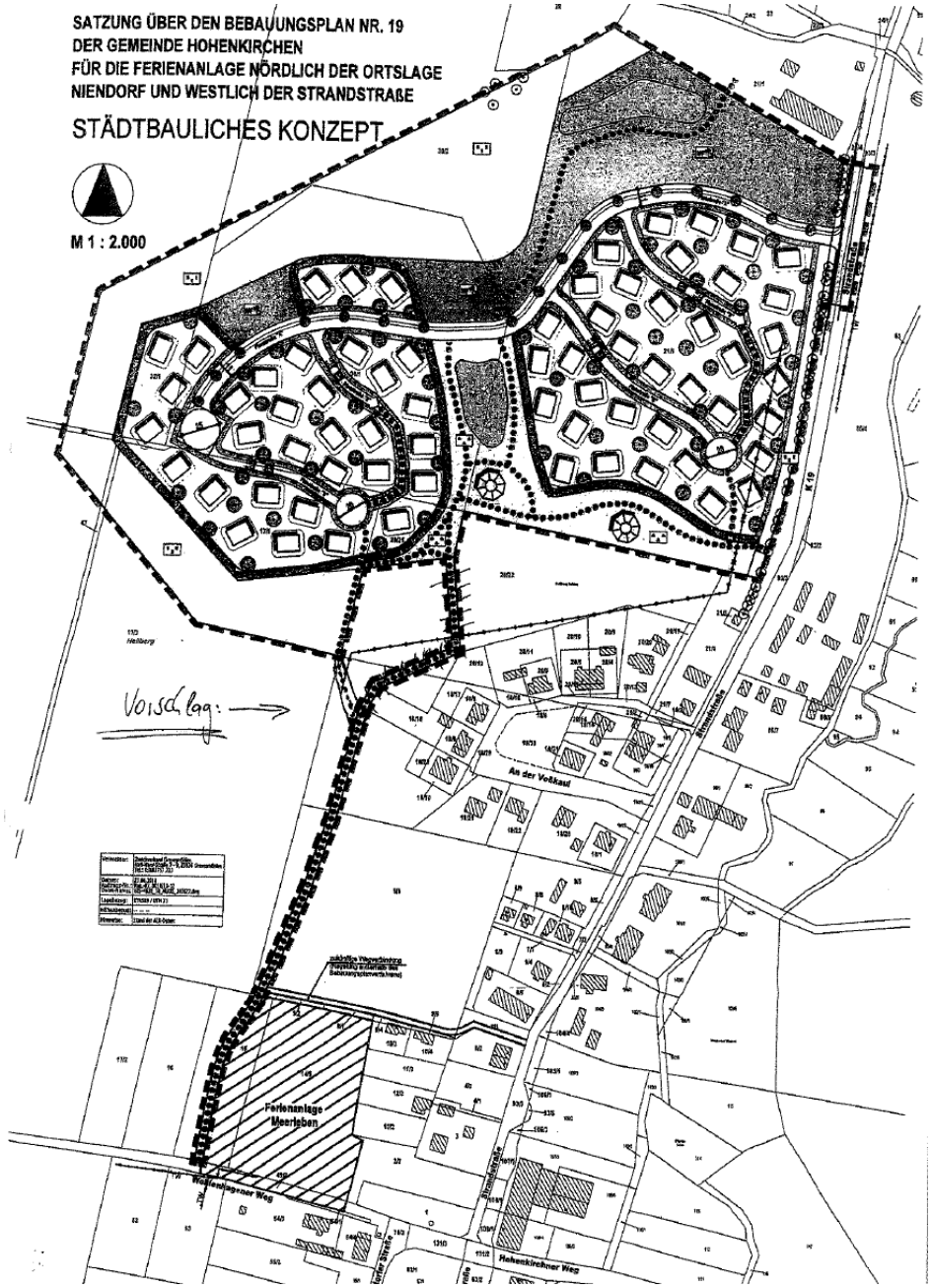
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Stadt Grevesmühlen** **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Gägelow III.3 Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Gemeinde Hohenkirchen über Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel FINGANG 02. Mai 2019 AV BM UVB Sonst. FB I FB II FB III FB IV Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881/723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: Datum: 16.04.2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf (Stand: 27.09.2018) Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Klütz **Der Bürgermeister** 111.4 amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz **Gemeinde Hohenkirchen** **im Hause** Auskunft erteilt: Carola Mertins, Sachbearbeiter Bauwesen Telefon: 038825 393 406 E-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de Zimmer: 008 AZ: CM Zentrale: 038825 / 393-0 Fax: 038825 / 393-710 oder -19 Internet: https://www.kluetzer-winkel.de/ 17. April 2019 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Hohenkirchen beantragt die Stellungnahme der Stadt Klütz zu o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße. Belange der Stadt Klütz werden nicht berührt. Daher äußert die Stadt Klütz weder Anregungen noch Bedenken zu oben genannten Bebauungsplan. Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen Guntram Jung Bürgermeister	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Amt Klützer Winkel** Schloßstraße 1 23948 Klütz **BESCHLUSSAUSZUG** **der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Zierow** **vom 08.05.2019** III.5 **zu 10** **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde** **Vorlage: GV Ziero/19/13345** **Beschluss:** Der Bauausschuss der Gemeinde Zierow beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt. **Abstimmungsergebnis:** gesetzl. Anzahl der Vertreter: 7 davon anwesend: 4 Zustimmung: 4 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0 F. d. R. d. A. i. A. M. Rieske Verw.-angestellte	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anwohner [redacted] 23968 Hohenkirchen/OT Niendorf IV. 1 Niendorf, 04.04.2019 Amt Klützer Winkel EINGANG 08. April 2019 AV / BM / LVB / Sonst. FB I / FB II / FB III / FB IV Amt Kluetzer Winkel Schlossstr, 1 23948 Kluetz **Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen fuer die Ferienanlage noerdlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstrasse** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erheben wir folgende Einwendung gegen den Geh-/Radweg bzw. Fussweg zur neu entstehenden Ferienanlage. 1 Der vorgesehene Geh-/Radweg bzw. Fussweg grenzt lt. B/Plan Nr. 19 direkt an unsere Grundstuecke (Flur 2, Gemarkung Niendorf –bei Grevesm.- , Flurstuecke 18/18, 18/8, 18/17 und 20/12) an. 2 Stattdessen wuerden wir vorschlagen, entweder den Geh-/Radweg bzw. Fussweg vom Wohlenhagener Weg bis in das geplante Baugebiet gaenzlich wegzulassen, da hier bereits die Anbindung von der Strandstrasse gegeben ist, oder den Geh-/Radweg bzw. Fussweg von den Grundstuecken schraeg rueber auf das Flurst. 17/3 zu verlegen und somit direkt an den geplanten Geh-/Radweg bzw. Fussweg im Baubgebiet anschliessen zu lassen. Dadurch koennte landwirtschaftliche Flaeche sowie erhebliche Kosten durch die Verkuerzung des Gehweges eingespart werden. Durch die Verlegung des Geh-/Radweg bzw. Fussweges waere es moeglich, die Ackerflaeche zur extensiven Gruenlandflaeche umzuwandeln und somit ein groesseres Biotop fuer Kleintiere und Insekten entstehen zu lassen. Anbei geben wir Ihnen eine Kopie des Lageplans mit unserem Vorschlag fuer die Umlegung des Geh-/Radweg bzw. Fussweges. Mit freundlichen Gruessen [redacted]	zu 1. Die Einwendung zum Geh- und Radweg wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. zu 2. Die Gemeinde setzt sich mit dem Geh- und Radweg auseinander. Ein Geh- und Radweg soll hier durchaus weiterhin vorgesehen werden. Inwiefern der Geh- und Radweg hier unmittelbar realisiert wird, bleibt der weiteren Abstimmung vorbehalten. Es wäre auch denkbar, dass die Strandstraße als solche mit dem begleitenden Geh- und Radweg genügt. Gesamtkonzeptionell bleibt die Wegeabsicht dargestellt. In jedem Falle wird beachtet, den Weg an das Flurstück 17/3 anzubinden. Hier sollen entsprechende Varianten vorgesehen werden. Die Gemeinde hatte ursprünglich die kürzeste Wegeverbindung gewählt. Um das Durchschneiden des Flurstücks 20/22 zu vermeiden, bietet es sich an, den Geh- und Radweg auf das Flurstück 17/3 zu verlegen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2020-_____- Bebauungsplan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen



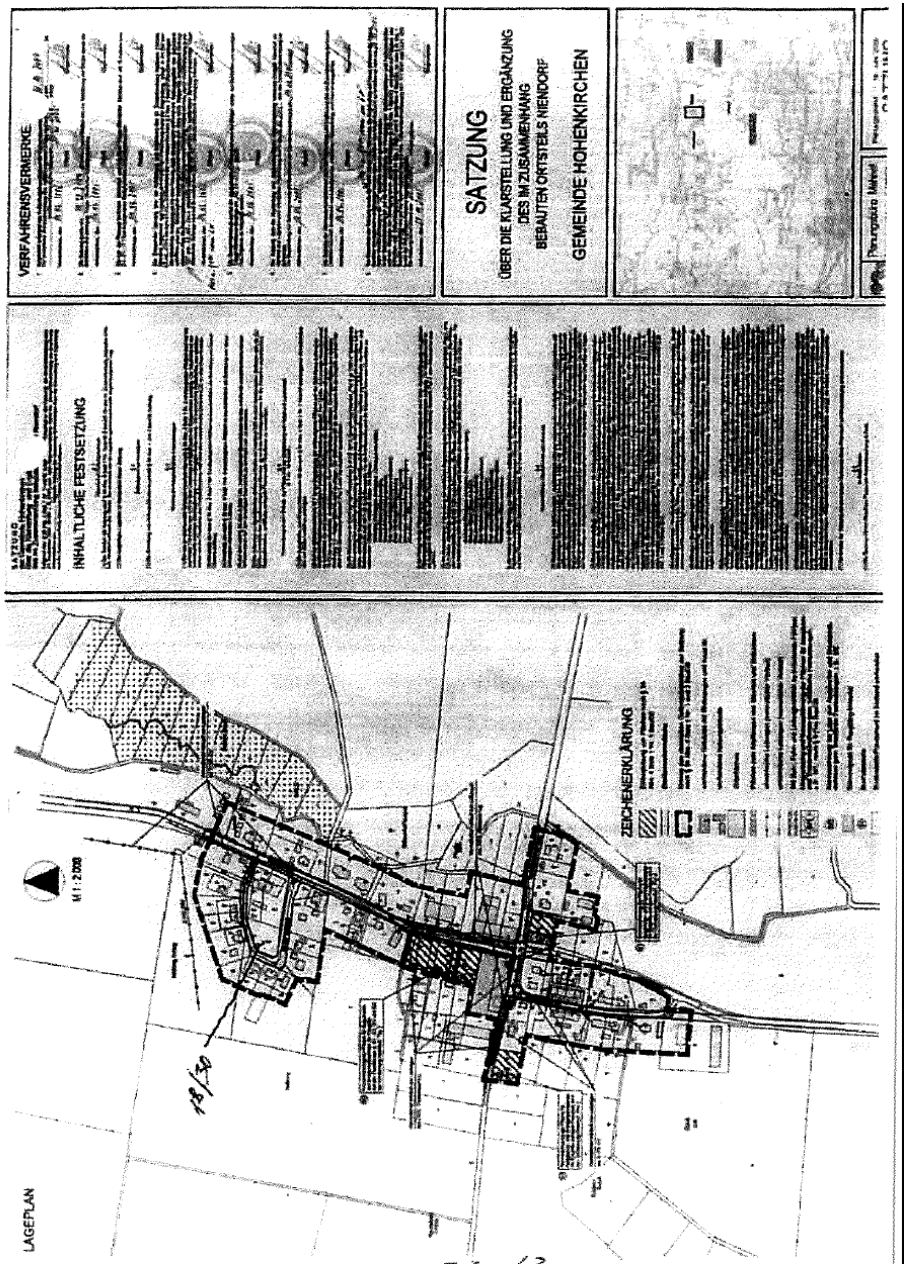
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] 23968 Hohenkirchen/OT Niendorf Niendorf, 07.04.2019 IV.2 Amt Klützer Winkel EINGANG 08. April 2019 AV BM LVB Sonst. FB I FB II FB III FB IV Amt Kluetzer Winkel Schlossstr, 1 23948 Kluetz **Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen fuer die Ferienanlage noerdlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstrasse** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 19 zur neu entstehenden Ferienanlage: 1. Die Buerger von Niendorf wurden ueber die Satzung ueber den Bebauungsplan Nr. 19 nicht informiert. 1 2. In dem auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am 27.09.2018 vorgestellten Bebauungsplan Nr. 19 und der beschlossenen Satzung war der Geh-/Radweg bzw. Fussweg vom Wohlenhagener Weg bis in das geplante Baugebiet nicht enthalten. 2 3. Es fehlen Aussagen ueber die Investoren und darueber, wie das heutige Ackerland in Bauland umgewandelt werden konnte. 3 4. Der Naturschutz muss ausfuehrlicher betrachtet werden. In dem geplanten Baugebiet sind neben den Fledermaeusen auch noch Eulen, Kaeuzchen und Seeadler heimisch. 4 Mit freundlichen Gruessen [redacted]	zu 0. Die Anregungen werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. zu 1. Diese Sachdarstellung ist so nicht richtig. Die Gemeinde Hohenkirchen hatte mehrfach den Bebauungsplan beraten und auf den Sitzungen des Bauausschusses und der Gemeindevertretung erörtert. Letztlich ist der Beschluss zum Vorentwurf am 27.09.2018 gefasst worden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden für die Zeit vom 08.03.2019 bis zum 08.04.2019. Insofern ist die Information erfolgt. zu 2. Im Rahmen der Beschlussempfehlung ist der Geh- und Radweg zur Aufnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplanes auf der Sitzung am 27.09.2018 empfohlen worden. Entsprechend wurde der Plan dargestellt. Somit war Gelegenheit für eine frühzeitige Erörterung mit den Behörden und TÖB gegeben. zu 3. Die Flächen sind für die Entwicklung eines Feriengebietes vorgesehen. Mit Interessenten wurden auch Abstimmungen geführt. Die Gemeinde stellt die Planung unabhängig von den formulierten Investoreninteressen auf bzw. unter Berücksichtigung der Abwägung objektiver und subjektiver Belange sowie privater und öffentlicher Belange. Die Gemeinde Groß Walmstorf hatte seinerzeit die Entwicklung des Ferienhausgebietes bereits vorbereitet. Bereits im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf waren die Flächen enthalten. Die Zielsetzung zur Entwicklung einer Ferienhausanlage mit 400 Betten war dargestellt worden. zu 4. In Bezug auf den Artenschutz wird dem Entwurf ein Artenschutzfachbericht beigelegt. Im Artenschutzfachbericht wird unter Berücksichtigung der örtlichen Inaugenscheinnahme und Aufnahme auf das Arteninventar eingegangen. Nach derzeitigem Stand der Dinge können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Durch Beleg mit Gutachten ist darzulegen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Insofern werden die Belange beachtet.	- Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	Amt Klützer Winkel EINGANG 08. April 2019 AV | BM | LVB | Bgmst. FB I | FB II | FB III | FB IV IV.3 [redacted] 23968 Hohenkirchen den 07.04.2019 Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Hohenkirchen **Betr. Satzung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen** **hier: Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf** Sehr geehrte Gemeindevertreter, nach der Durchsicht der Bebauungsplanunterlagen ist uns folgendes aufgefallen: 1. Der Bebauungsplan Nr. 19 in der ausliegenden Form des Vorentwurfes ist in großen Teilen nicht aus dem Teilflächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 29.01.2009 ersichtlich, weichen die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes mehr als nur geringfügig von den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes ab. Im Teilflächennutzungsplan ist z. B. zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem geplanten Sondergebiet eine Grünfläche dargestellt, die eine Breite von ca. 11O m hat. Mit dieser Grünfläche sollte offensichtlich eine Trennung von Wohnen und Feriennutzung erfolgen, um mögliche Konflikte zu vermeiden. Andererseits sollte auch Umweltbelangen Rechnung getragen werden. Als direkte Anwohner dieses Bereichs wurde uns bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes dargelegt, dass der dort großzügig angelegte Grünbereich als Schutz und Abtrennung der unterschiedlichen Nutzungsarten von Wohnnutzung und Sondergebiet dient und von vornherein die Minimierung von Interessenkonflikten beinhaltet. Dieser Zweck ist durch die faktische Halbierung der Grünfläche in Frage gestellt und kann auf weite Sicht entsprechendes Konfliktpotenzial beinhalten. In meiner damaligen Eigenschaft als berufenes Mitglied des Bauausschusses der Gemeinde Groß Walmstorf habe ich u.a. auch darauf gedrungen, diesen Abstand im Flächennutzungsplan entsprechend groß als Puffer zur Wohnbebauung zu gestalten, was dann in den Festlegungen zum Teilflächennutzungsplan zum Tragen kam. Trotz unserer Hinweise in der o.g. Stellungnahme wurde auch in der jetzigen vorliegenden Form der Satzung keine ausreichende Rücksicht auf unsere Einwände genommen. Es kann nicht Sinn von gefassten Beschlüssen sein, ohne Not diese zu unterlaufen bzw. was ja auch denkbar ist, im Nachhinein zu ändern. Der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Abstand (Grünfläche) ist nicht einmal halb so breit wie im Flächennutzungsplan dargestellt. Wenn auch jetzt der Geltungsbereich des B-Planes in südliche Richtung eingeschränkt wurde, ist der Abstand der zukünftigen Bebauung zur bestehenden nicht maßgeblich vergrößert worden.	zu 1. Der Flächennutzungsplan stellt die Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dar. Aus Sicht der Gemeinde ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Anhand einer Überlagerung werden die Grünflächen, die Wohnbauflächen und das Sondergebiet für Ferienhäuser übereinander gedeckt. Daraus ist ersichtlich, dass es zu einer Verschneidung der unterschiedlichen Flächenansprüche kommt. Die Gemeinde ist weiterhin der Auffassung, dass durch das Bebauungskonzept ausreichend die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der Baugrenzen ergibt sich ein Abstand zwischen den Hauptgebäuden, der im Minimum etwa 90 bis 100 m und in der Regel über 110 m beträgt. Die Grünfläche selbst, gebildet aus der verbleibenden Fläche für die Landwirtschaft und Ackerfläche und gebildet aus der Grünfläche, die im Plangebiet festgesetzt ist, nimmt real einen Abstand von mindestens 60 m auf der Ebene/ Maßstabsebene des Bebauungsplanes ein. Dabei ist jedoch auch beachtlich, dass grundstücksbezogene Freiflächen sowohl im Wohngebiet als auch im Ferienhausgebiet zu beachten sind. Insofern vertritt die Gemeinde, dass durchaus die Belange des Flächennutzungsplanes mit ausreichendem Abstand berücksichtigt sind. In gleichem Maße hat die Gemeinde auch die Flächeninanspruchnahme im Norden reduziert. Die Gemeinde hat die Grundkarte überarbeitet, um hier aussagefähig zu sein. Für die nördlich an der Voßkaul gelegenen Gebäude ist beachtlich, dass die Gebäude selbst auf einer Geländehöhe von etwa 11 m liegen. Die Traufhöhen der Gebäude liegen bei unterschiedlichen Höhen. Hier wird lediglich Bezug genommen auf die Hauptgebäude. Für die Hauptgebäude liegen die Traufhöhen bei ca. 15 m im östlichen Bereich und bei etwa 21 m im westlichen Bereich. Für die Firsthöhen der Gebäude ist beachtlich, dass diese im östlichen Bereich bei etwa 21 bis 22 m liegen und im westlichen Bereich bei 26 m. In gleichem Maße steigt auch die Geländehöhe nördlich des Plangebietes von Ost nach West an. Hier sind die Geländehöhen von den relevanten und die Sicht beeinflussenden Grundstücken von 19 m im Osten bis etwa 24 m im Westen zu verzeichnen. Insofern ist beachtlich, dass durch die ansteigende Geländesituation auf den Wohngrundstücken zum Hellberg hin bzw. zu den Ausläufern des Hellbergs hin eine durchgängige Sicht nur vom First aus möglich ist. Insofern ist aus Sicht der Landschaftsbildbetrachtung eher eine untergeordnete Bedeutung für die Beeinträchtigungen durch eine heranrückende Ferienbebauung zu sehen. Aus Gründen des Abstandes wird aus Sicht der Gemeinde eine Abwägungsrelevanz gesehen.	Teilweise zu berücksichtigen. Spannungen können aufgrund der Höhenlage und der vorgesehenen Abstände ausgeschlossen werden. Die Gemeinde prüft die Abstandsforderungen bei der weiteren Vorbereitung des städtebaulichen Konzeptes. Nach derzeitigem Stand der Dinge wird das städtebauliche Konzept in der vorgelegten Form nicht fortgeführt, sondern verändert fortgeführt. Die Gemeinde geht davon aus, dass Beeinträchtigungen für die Anwohner ausgeschlossen werden können. Auch Verschiebungen des Plangebietes nach Norden sollen betrachtet werden.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
zu 1	Funktionell bietet die Verschiebung des Plangebietes nach Norden Vorteile. Im Norden wird das Plangebiet durch die Erschließungsstraße an die Kreisstraße angebunden. Das heißt, die hier gelegenen Nutzungen können auf dem kürzesten Wege frequentiert werden, da sämtlicher Zu- und Abgangsverkehr hier stattfindet. Das sichert auch eine Beruhigung innerhalb des Plangebietes. Die Gemeinde sollte sich im weiteren Planverfahren konsequenter an die Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes halten, um zu einer rechtssicheren Planung zu gelangen.		
2	2. Es sind keine konkreten Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen erkennbar. Bisher sind nicht erkennbar, welche Ausgleichsmaßnahmen und wo geplant sind. Auch sollte im Rahmen des Verfahrens ein Abgleich mit dem Managementplan Wismarbucht erfolgen.	zu 2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bilanziert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt. Hier sollen auch Möglichkeiten des FFH-Managementplanes in Betracht gezogen werden. Favorisiert wird der Erwerb von Ökopunkten eines anerkannten Ökokontos oder die Renaturierungsmaßnahme des Beckerwitzer Grabens.	Zu berücksichtigen.
3	3. Die Gemeindevertretung sollte sich ausreichende Sicherheiten zur Bonität des Vorhabenträgers verschaffen. Vermutlich sollen alle Maßnahmen im Plangebiet durch einen Dritten realisiert werden. Zu diesem Zweck sollte die Gemeinde städtebauliche Verträge/Erschließungsverträge mit einem Vorhabenträger abschließen. Wie die Beteiligten bereits in Hohenkirchen (Hohenwieschendorf) schmerzlich erfahren mussten, reichen städtebauliche Verträge allein nicht aus. Es muss auch sichergestellt werden, dass der „Dritte" zuverlässig in der Lage ist, alle Vertragsinhalte auch umzusetzen und das fristgerecht in der vereinbarten Qualität.	zu 3. Die Gemeinde wird dies gewissenhaft prüfen. Voraussetzung für Beschlüsse im weiteren Verfahren ist die Sicherung der Maßnahme/ Durchführung der Maßnahme durch städtebauliche Verträge und Bürgschaften.	Zu berücksichtigen.
4	4.Festlegung der geplanten Anzahl der Betten und Infrastruktur Im Rahmen der Festlegung der Betten ergibt sich die Frage der Berechnungsgrundlage, da die Kapazitätsveränderung des Um- und Ausbaus der Ferienanlage ehemalige „Ostseewelle" offensichtlich hier nicht berücksichtigt wurde. Gleichwohl ist eine Versorgung der Gäste nicht ersichtlich und bis dato nicht vorhanden.	zu 4. Die Bettenkapazität mit 400 Betten ist raumordnerisch abgestimmt. Dies gilt ausschließlich für diesen Bereich. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Gebietes sollen die infrastrukturellen Voraussetzungen überprüft und geschaffen werden, so dass für den Ort eine verbesserte Infrastruktur zur Verfügung steht.	Zu berücksichtigen. Die Gemeinde hatte sich bereits mit dem Umfang an Wohnbebauung im Ort beschäftigt. Aus raumordnerischen Gesichtspunkten ist das Gemeindekonzept jedoch entsprechend für die Wohnfunktionen in Richtung Hohenkirchen zu entwickeln.
5	Als allgemeine Anmerkung bliebe noch die Tatsache erwähnenswert, dass im vorliegenden Fall die Beteiligung der Bürger an öffentlichen Verfahren der Gemeinde leider nicht bzw. nur unzureichend funktioniert. Die Information durch das Amtsblatt ist durch teilweise unzureichende Zustellung nicht gewährleistet.	zu 5. Die Gemeinde Hohenkirchen ist an einer Information interessiert. Die Gemeinde macht die Öffentlichkeitsbeteiligungen bekannt. Die Gemeinde verfügt über die Internetseite und macht das Verfahren transparent. Im Zusammenhang mit dem konkreten Anliegen hat die Gemeinde das Gespräch mit den Anwohnern und Einwohnern gesucht.	Zu berücksichtigen.
6	In der Hoffnung verwertbare und umsetzbare Anregungen und Hinweise gegeben zu haben, verbleiben mit freundlichen Grüßen [redacted]	zu 6. Der Arbeitsvermerk wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Planungsbüro Mahnel (K.Bentin) **Von:** Planungsbüro Mahnel **Gesendet:** Montag, 6. Mai 2019 06:13 IV.4 **An:** Planungsbüro Mahnel (K.Bentin) **Betreff:** WG: Petition der Einwohner von Hohenkirchen OT Niendorf zur Nutzung des Flrustueckes 18/30 **Anlagen:** Antrag zur Schaffung einer bluehenden Wiese fuer Insekten und Bienen auf dem Flurstueck 18.30 der Gemeinde Hohenkirchen OT Niendorf.pdf Zu Stellungnahmen und PE **Von:** Schultz [mailto:m.schultz@kluetzer-winkel.de] **Gesendet:** Donnerstag, 2. Mai 2019 16:06 **An:** 'Jan van Leeven (vanleeuwen@glantz.de)' <vanleeuwen@glantz.de>; Planungsbüro Mahnel <pbm.mahnel.gvm@t-online.de> **Betreff:** WG: Petition der Einwohner von Hohenkirchen OT Niendorf zur Nutzung des Flrustueckes 18/30 Guten Morgen, sollten wir am Freitag mit besprechen. **Von:** Joerg Siedenbiedel [mailto:joerg.siedenbiedel@dbag.ru] **Gesendet:** Montag, 29. April 2019 09:16 **An:** bund.mv@bund.net; Poststelle **Cc:** Elke Radtke; womati.behnke@t-online.de; firma-jochen-luebeck@freenet.de; joerg.siedenbiedel@gmail.com; marina.siedenbiedel60@gmail.com **Betreff:** Petition der Einwohner von Hohenkirchen OT Niendorf zur Nutzung des Flrustueckes 18/30 Im Auftrag der Einwohner/ Unterzeichner von Hohenkirchen/ OT Niendorf Mit freundlichen Gruessen [redacted] Tel./Fax: [redacted] Handy: [redacted] e-mail: [redacted] Anschrift: [redacted] 23968 Hohenkirchen OT Niendorf		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Buergermeister Am Gutshof 14 23968 Hohenkirchen Kopie: Amt Kluetzer Winkel Schlossstr, 1 23948 Kluetz BUND Mecklenburg-Vorpommern Landesverband Mecklenburg-Vorpommern Wismarsche Straße 152 19053 Schwerin **Antrag zur Schaffung einer bluehenden Wiese fuer Insekten und Bienen auf dem Flurstueck 18/30 der Gemeinde Hohenkirchen/ OT Niendorf** Sehr geehrter Herr van Leeuwen, wir, Anwohner der Straßen Voßkaul und Strandstraße in 23968 Hohenkirchen, Ortsteil Niendorf, möchten der Gemeindevertretung einen Vorschlag zur Flächennutzung der kleinen Wiese an der Voßkaul, die von unseren Wohnhäusern umgeben ist, unterbreiten. 1 Statt der geplanten Bebauung schlagen wir vor, diese naturbelassene Ruheinsel so zu erhalten, wie sie ist, und bieten an, uns selbst darum zu kümmern. Seit Jahrzehnten wird die Wiese durch die Gemeinde regelmäßig gemäht, früher haben die Anwohner das erledigt. Wir plädieren für eine Wildblumenwiese, die nur maximal zweimal im Jahr gemäht wird, zukünftig wieder durch die Anlieger selbst. Die Gemeinde würde Kosten einsparen und dieser kleine Biotop so für Insekten, Schmetterlinge, Bienen usw. erhalten bleiben. Natur,- Landschafts-und Artenschutz spielt zunehmend eine wichtige Rolle in der heutigen Zeit. Immer mehr Lebensräume für viele Tierarten werden durch die Menschen zerstört. Zunehmend setzen sich allerdings auch Menschen für den Naturschutz ein. Wir würden uns freuen, wenn unser Projekt Zustimmung findet und wir einen kleinen Beitrag für den Artenschutz leisten können. In diesem Zusammenhang möchten wir auch nochmal auf den Bebauungsplan Nr.19 der Gemeinde Hohenkirchen hinweisen. Der Acker, der bebaut werden soll, ist seit Jahrzehnten Wandergebiet von vielen Erdkröten, die laut Bundesnaturschutzgesetz unter Artenschutz stehen. Sie wandern alljährlich von ihrem Laichgebiet in ihr Sommerquartier und später wieder zurück. Ihr Lebensraum sollte durch eine großflächige Bebauung nicht zerstört werden. Ziel muss sein, Bauen und Schutz der Natur in Einklang zu bringen. 2 Mit freundlichen Gruessen Die Anwohner der Gemeinde Hohenkirchen/ OT Niendorf 3	zu 1. Diese Stellungnahme ist für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes zu betrachten. Sie betrifft nicht den Bebauungsplan Nr. 19. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Fläche innerhalb der Voßkaul wird die Gemeinde unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 19 treffen. Themen artenschutzrechtlicher Relevanz werden von der Gemeinde sehr umfassend diskutiert. zu 2. Die Planungsabsicht der Gemeinde im Rahmen des B-Planes Nr. 19 wird in Vereinbarung mit den artenschutzrechtlichen Belangen umgesetzt. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für Wanderungsbewegungen nach artenschutzrechtlicher Begutachtung nicht relevant. Wanderungsbewegungen sind eher im Niederungsbereich zu sehen, der entsprechend bei der Planung beachtet wird. zu 3. Vorliegende Unterschriftenliste wird der Verfahrensakte beigefügt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

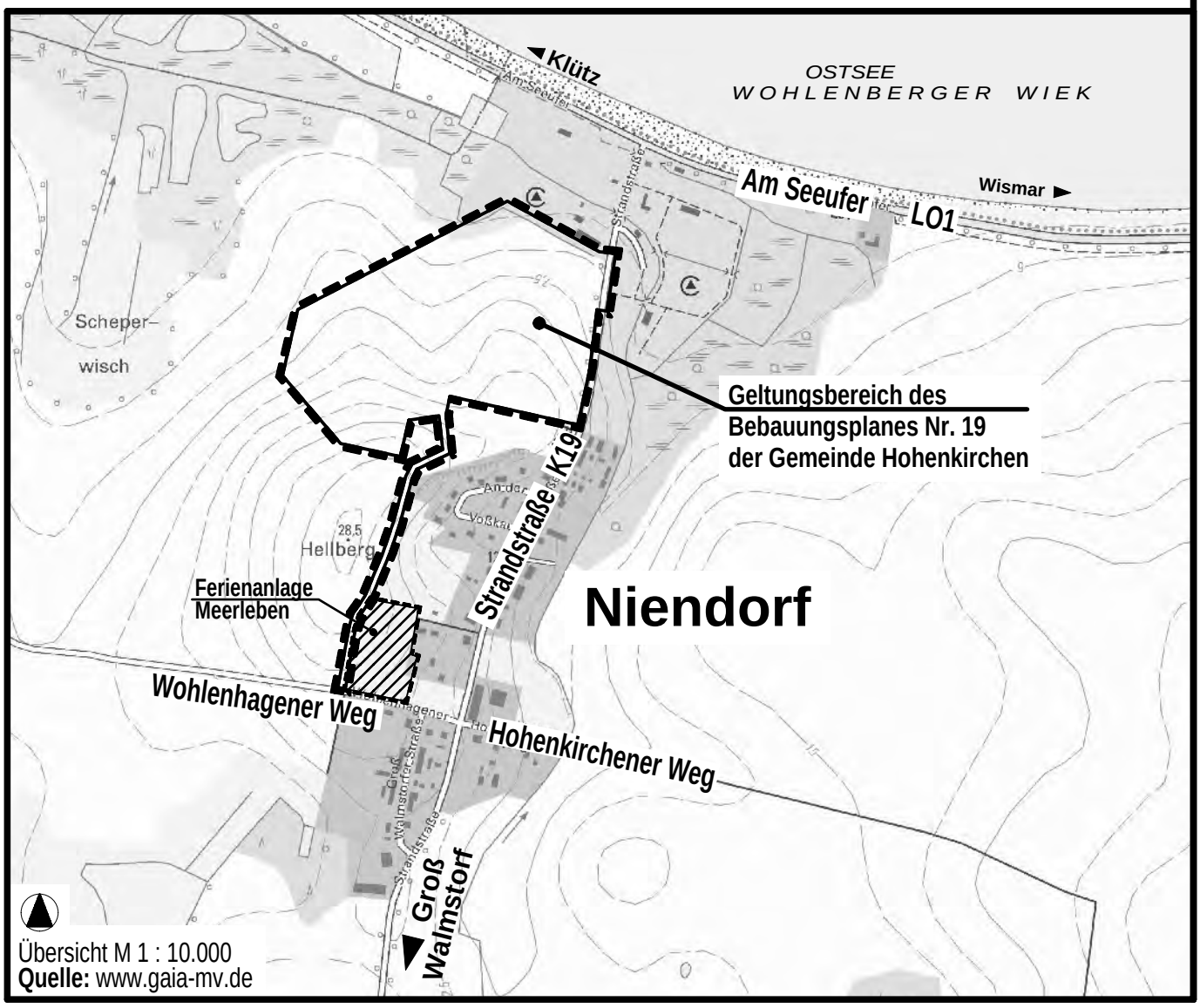

LAGEPLAN
M 1:2000
ZEICHENERKLÄRUNG
INHALTLICHE FESTSETZUNG
VERFAHRENSVERMERKE
SATZUNG
ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG
DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILS NIENDORF
GEMEINDE HOHENKIRCHEN

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen, Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße Datum: 2019-04-08T21:11:03+0200 Von: [redacted] An: "poststelle@kluetzer-winkel.de" <poststelle@kluetzer-winkel.de> IV. 5 Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir unsere Bedenken zur geplanten Bebauung äußern. Die geplante Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt genau zwischen dem Feuchtgebiet westlich der Wassereinleitung in die Ostsee und dem Feuchtgebiet südöstlich des Zeltplatzes (Wald von [redacted]). 1 Hier lebt und wandert eine große Population von Erdkröten. Diese Erdkröten benötigen für ihre Wanderungen zwischen dem Laichgebiet und Sommerlebensraum genau diesen Feldbereich und würden durch eine Bebauung in dieser Größenordnung massiv gefährdet werden. Durch Verlust ihrer Lebensräume sind viele Amphibienarten bereits heute vom Aussterben bedroht. Wir bitten bei den weiteren Planungen um die Analyse und Beurteilung dieses Umstandes auf der genannten Fläche gemeinsam mit dem Naturschutzbund. 2 Mit freundlichen Grüßen [redacted] 23968 Hohenkirchen OT Niendorf	zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen liegen auf einen Höhenrücken. zu 2. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Begutachtung durch einen Artenschutzgutachter kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden und nicht eintreten. Die für Bebauung vorgesehenen Flächen sind für Wanderungsbewegungen eher von untergeordneter Bedeutung. Wanderungsbewegungen sind in tieferliegenden Bereichen, für die keine Bebauung vorgesehen ist, eher zu verzeichnen. Genaue Kenntnis ergibt sich aus dem AFB.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Erkenntnisse des Artenschutzfachbeitrages sind einzuarbeiten.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF

STÄDTBAULICHES KONZEPT



Übersicht M 1 : 10.000
Quelle: www.gaia-mv.de

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. September 2018

VORENTWURF

OSTSEE
WOHLENBERGER WIEK
Klütz
Am Seeufer
L01
Wismar
Niendorf
K19 Strandstraße
zukünftige Wegverbindung
Wohlenhagener Weg
Hohenkirchener Weg
M 1 : 4.000
Quelle: www.gaia-mv.de
LAGE AUF DEM LUFTBILD

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN
FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE
NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRAßE

STÄDTBAULICHES KONZEPT

M 1 : 2.000

Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881757 233
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	27.06.2018 Reg.-Nr. 0018/18-12 GB-4639_18_ALKIS_180627.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	-- -- --
Hinweise:	Stand der ALK-Daten:

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRAße

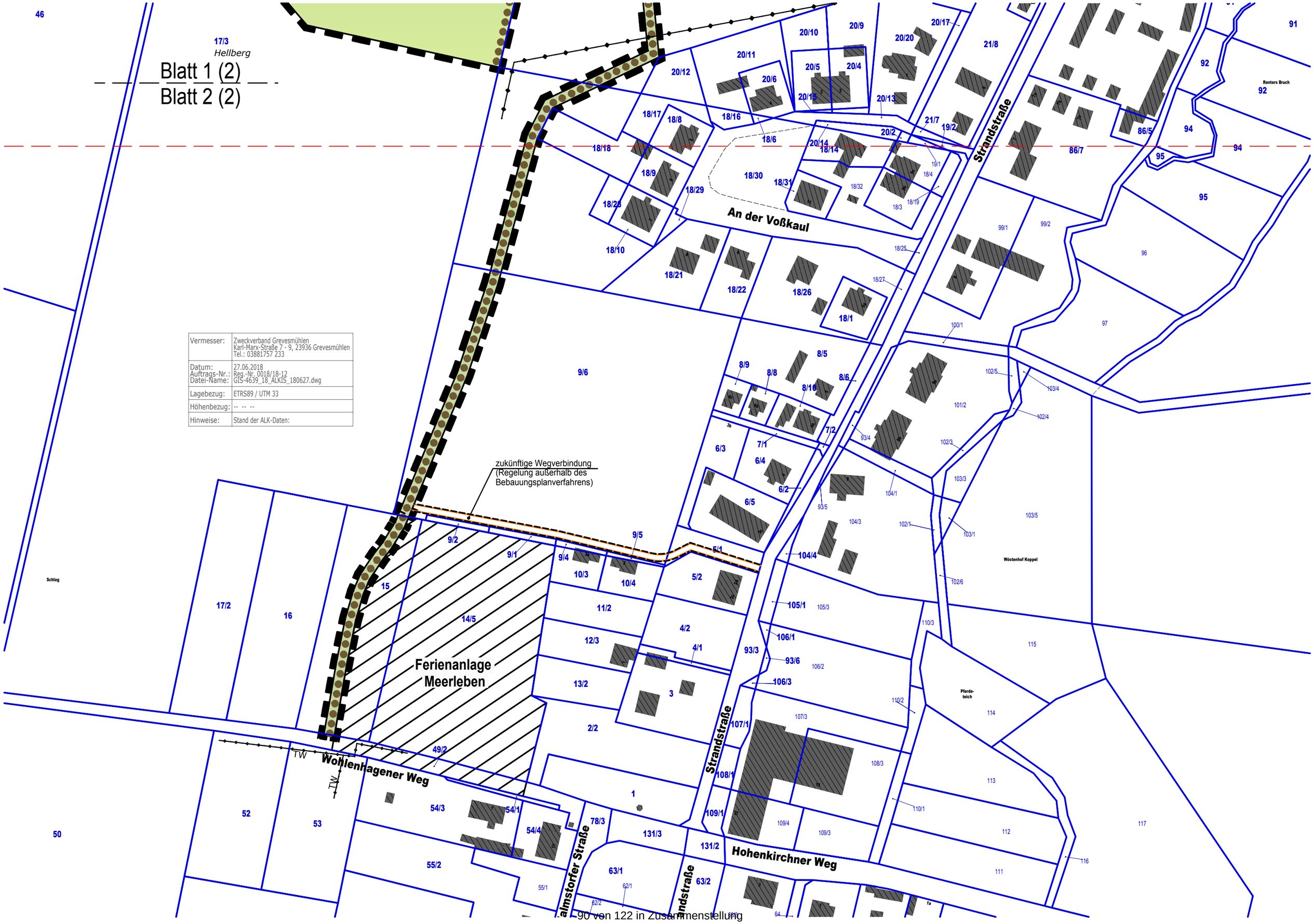
STÄDTBAULICHES KONZEPT

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881757 233
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	27.06.2018 Reg.-Nr. 0018/18-12 GIS-4639_18_ALKIS_180627.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	-- -- --
Hinweise:	Stand der ALK-Daten:

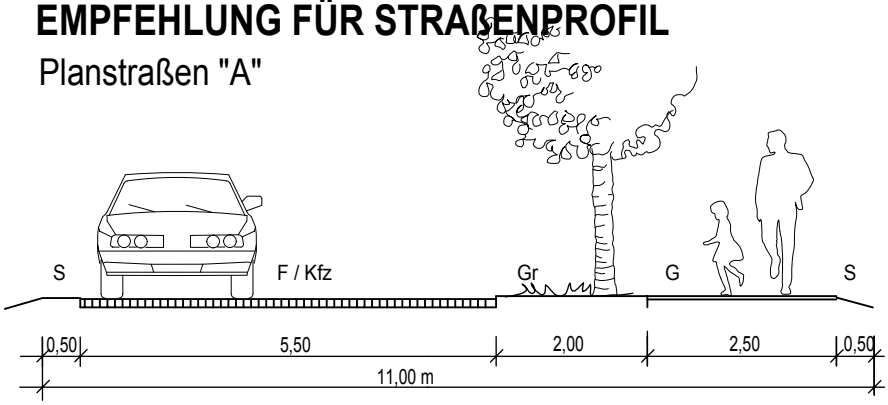


NUTZUNGSSCHABLONE

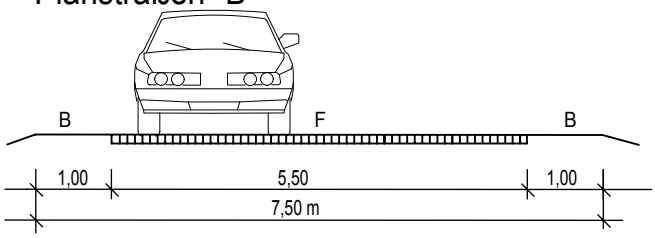
Teilgebiete mit lfd. Nr.	**SO / FH**
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete FH - Ferienhausgebiet Par. 10 Abs. 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,25
Bauweise Einzelhäuser	E o
maximale Traufhöhe	TH_{max} = 4,00m
maximale Firsthöhe	FH_{max} = 6,00m
Dachneigung	DN ≤ 30°

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraßen "A"



Planstraßen "B"



LEGENDE

Kfz	- Kraftfahrzeuge
F	- Fahrbahn
Gr	- Grünstreifen
G	- Gehweg
B	- Böschung
S	- Sicherheitsstreifen

L E G E N D E

Städtebauliches Konzept

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19

geplante Ferienhäuser

Parkanlage

Wiesenfläche

MF

Multifunktionsfläche (Spiel-, Sport- und Freizeitfläche, Kommunikation / Ausweichstellplatz)

Umsäumung (Hecke, Vorgarten)

Einzelbäume, Anpflanzung

vorhandene Straßenverkehrsfläche, öffentlich

geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich

P

geplante verkehrsberuhigte Fläche, privat

geplanter Geh- und Radweg, Fußweg

geplante Gewässer

30/1

vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandene bebaute Grundstücke außerhalb des Plangebietes

vorhandene Höhenlinien / Höhenangaben in Meter ü HN76

vorhandene Bäume

11

Bemaßung in Metern

künftig fortfallende oberirdische Leitung

unterirdische Leitung, vermutlicher Verlauf

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRAßE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiete die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die festgesetzten Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ dienen Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 400 Betten zulässig.

Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser,
- Anlagen für kulturelle. sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für Behinderte.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO))

2.1 Grundflächenzahl

In den festgesetzten Sondergebieten „SO Ferienhausgebiete“ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.2.2 In den festgesetzten Sondergebieten „SO Ferienhausgebiete“ wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Sondergebieten „SO Ferienhausgebiete“ sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.
In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.
Die Festsetzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

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

Die Festsetzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

7. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Die mittlere Höhenlage wird aus den Eckpunkten der jeweiligen für die Errichtung vorgesehenen Gebäude ermittelt.
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

8. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

8.1 Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ sind Stellplätze als überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

8.2 Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ sind Terrassen als Holzdecks innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3 Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Wasserflächen sind zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die innerhalb der Parkanlage festgesetzte Wasserfläche ist als Bade- und/oder Schönungsteich herzustellen. Die innerhalb der Multifunktionsfläche vorhandene Wasserfläche ist zu technischen Zwecken der Regenwasserrückhaltung naturnah auszugestalten.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur als Angleichung an das vorhandene Geländeniveau zulässig. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig.

11. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Lärmpegelbereiche
Die Festsetzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

11.2 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden
Die Festsetzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

II. GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.1 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba),
Rot-Buche (Fagus sylvatica).

Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwarz- Erle (Alnus glutinosa)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Bruch-Weide (Salix fragilis),
Rot-Dorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet`).

Obstbäume, alter Sorten
Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (Pyrus), z.B. “Augustbirne“, „Graf Moltke”,
Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Sträucher Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Brombeere (Rubus fruticosus),
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica),
Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus),
Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

1.2 Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste unter II.1.1 anzupflanzen.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.
Die Ausführungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wiese“ sind als extensive Wiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Innerhalb der festgesetzten

Wiesenfläche ist die Herstellung eines Wasserlaufes/ Grabens zwischen Badeteich und Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen, Gehwege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Die Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.

3.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig mit Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Pflanzliste unter II.1.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen, Geh- und Radwege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.

3.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Bade- und/oder Schönungsteich ist die Anlage von Nebenanlagen, wie Terrassen, zulässig. Übrige Flächen sind als Wiesen- und/oder Rasenflächen herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.4 Die Multifunktionsfläche ist für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen zu nutzen. Die Fläche ist als Wiesenfläche herzustellen und darf als Schotterrasen ausgebildet werden. Ausnahmsweise ist die Nutzung für Stellplätze zulässig.

3.5 Das innerhalb der Multifunktionsfläche festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit Sandfang und Ölabscheider auszustatten.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zufahrten

Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

4.2 Maßnahme zum Artenschutz – Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

4.3 Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000 – Flächenberäumung

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten

nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.
Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4 Maßnahme zum Artenschutz – Fledermausersatzquartiere
Maßnahmen zum Artenschutz werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsnetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBUI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

IV. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den

unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten Im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. SCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

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

8. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

<u>Externe Kompensationsmaßnahmen (eKM)</u>
Die externen Kompensationsmaßnahmen (eKM) werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

<u>Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand</u>
Der Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Externe Maßnahme zum Artenschutz
Die externe Maßnahme zum Artenschutz wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Ökopunkte
Ökopunkte werden nur für den Fall, dass in der Gemeinde keine ausreichenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehen für den Ausgleich herangezogen.

9. MAßNAHME NATURA 2000 FEUERWERK UND LICHT- / LASERSHOWS

Der Einsatz von Feuerwerk und Licht- / Lasershows (Skybeamern) ist im Gesamtbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

10. MAßNAHME NATURA 2000 SCHADTSTOFFEINTRAG

Schadstoffeintrag in den Wasserkörper ist durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten oder den Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen) zu sichern.

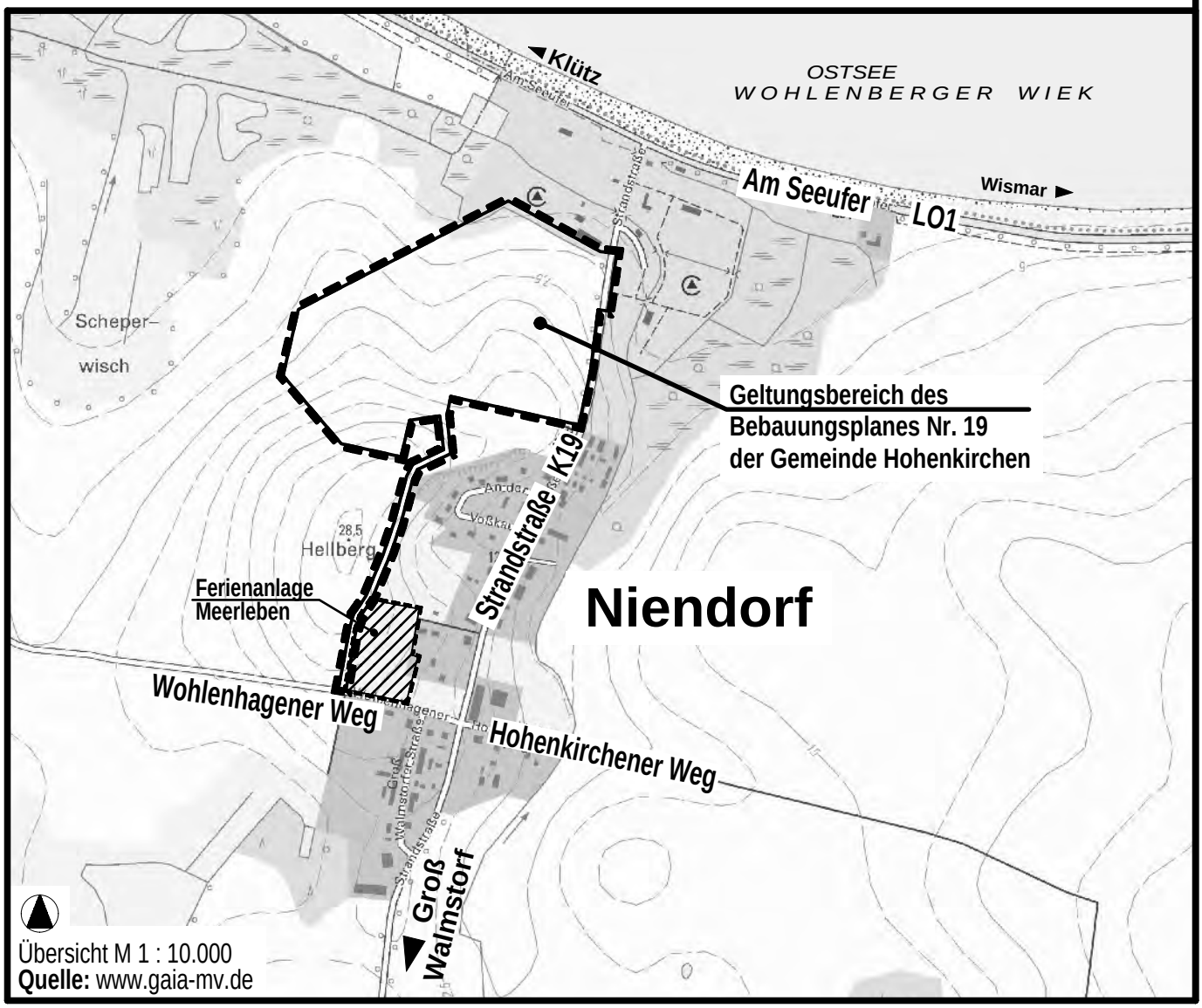
11. GESTALTUNGSSATZUNG

Für die Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und parallel dazu eine gesonderte Gestaltungssatzung erarbeitet und vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erlassen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN
FÜR EINEN BEREICH
NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF

STÄDTBAULICHES KONZEPT



Übersicht M 1 : 10.000
Quelle: www.gaia-mv.de

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. September 2018

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

TEIL 1 Städtebaulicher Teil 2

1. Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept 2

2. Planungsabsichten 2

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4

4. Städtebauliches Konzept 5

5. Flächenbilanz 14

TEIL 2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 15

TEIL 3 Ausfertigung 20

1. Beschluss über die Begründung 20

2. Arbeitsvermerke 20

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz, verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.098 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen leben 1.299 Einwohner (Stat. Amt M-V, 31.12.2017).

Die Gemeinde Hohenkirchen ist ländlich geprägt. Bis 1990 war die Landwirtschaft der dominierende Wirtschaftsfaktor. Obwohl die Landwirtschaft auch heute noch eine wichtige Rolle spielt, erlangt in zunehmendem Maße die touristische Entwicklung an Bedeutung.
Eine besondere Bedeutung kommt der Gemeinde durch die unmittelbare Lage an der Wismarbucht und an der Wohlenberger Wiek zu. Im Bereich des Ortsteiles Niendorf hat sich ein Schwerpunktraum für Erholungssuchende herausgebildet. Besonders für Tagestouristen aus dem westmecklenburgischen Raum ist der hier noch recht naturnah verbliebene Strandabschnitt der Wohlenberger Wiek beliebtes Ausflugsziel. Es ist deshalb auch Ziel der Gemeinde, den Fremdenverkehr als strukturbestimmenden Wirtschaftszweig im Gemeindegebiet zu entwickeln. Die Gemeinde strebt dabei einen umweltverträglichen und landschaftsbezogenen Tourismus an.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow entstanden. Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf besteht ebenso ein Teilflächennutzungsplan wie für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Die Aufstellung des gesamtheitlichen Flächennutzungsplanes erfolgt derzeit.

2. Planungsabsichten

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 19 für Teilflächen nördlich der Ortslage Niendorf auf. Diese Teilflächen sind im bestehenden Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf für den Ortsteil Niendorf als Sonderbauflächen dargestellt. Für die Sonderbauflächen war seinerzeit eine Kapazität von 500 Betten in den Zielen der gemeindlichen Entwicklung berücksichtigt worden.
Aufgrund der Planungsanzeige der Gemeinde zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte eine Beurteilung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Mit Schreiben vom 18.06.2008 wurde mitgeteilt, dass eine Bettenkapazität von 400 Betten für das gesamte Plangebiet aufgrund des sensiblen Naturraumes nicht überschritten werden sollte.

Zur Präzisierung der langfristigen Ziele des Teilflächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt. Das Planungsziel besteht in der Entwicklung einer Feriensiedlung. Ursprünglich war innerhalb des Gebietes die Errichtung von Ferienhäusern, die Errichtung eines Hotels als Beherbergungsanlage sowie die

Errichtung von Einrichtungen der Versorgungs- und Infrastruktur vorgesehen. Diese Zielsetzungen haben sich geändert. Es ist die Entwicklung einer Ferienanlage als Siedlung von Ferienhäusern vorgesehen. Ein Hotel ist nicht mehr Planungsziel. Die Gemeinde hat hier andere Überlegungen für das gesamtheitliche Entwicklungskonzept herausgearbeitet. Infrastruktur soll innerhalb des Plangebietes möglich sein. Eine gesamtheitlich betrachtete und dem Ort hinzugefügte Ferienanlage soll entwickelt werden und durch entsprechende Grüngestaltung weich in die offene Landschaft übergehen. Wegeverbindungen zur Ortslage und den bebauten Grundstücken sollen hergestellt werden. Hierfür ist vom Südrand des Plangebietes in südliche Richtung die Herstellung einer Wegeverbindung auch im Rahmen der planungsrechtlichen Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 19 vorgesehen. Es handelt sich um eine Verbindung aus dem Plangebiet zum Wohlenhagener Weg, westlich an der Ferienanlage “Meerleben“ vorbei.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
- im Nordosten: durch die Ferienanlage „Seeblick“,
- im Osten: durch die Strandstraße (K19), Flächen für die Landwirtschaft und die Ferienanlage “Meerleben“,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft und den Wohlenhagener Weg,
- im Westen und Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft.

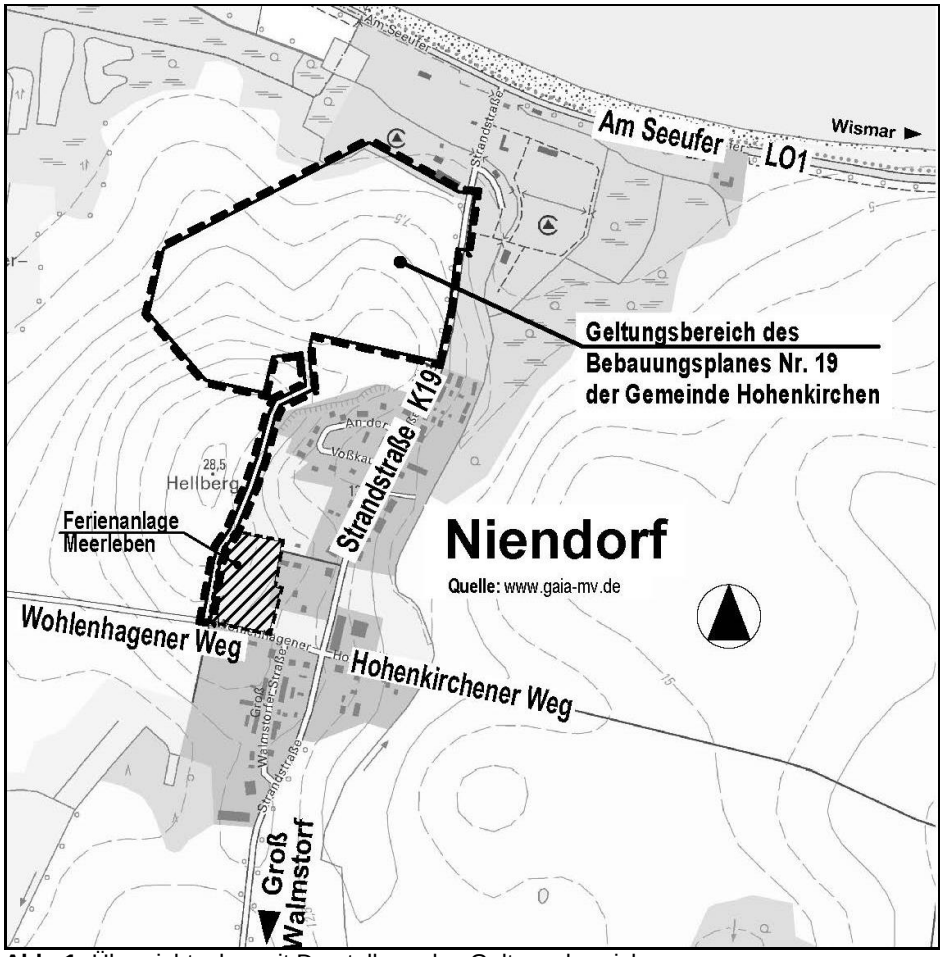


Abb. 1: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur Präzisierung der Zielsetzungen für die Sondergebiete, die im Teilflächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf dargestellt sind, wird der Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt. Das Planungsziel bestand ursprünglich in der Entwicklung einer Feriensiedlung mit einem Beherbergungsbetrieb sowie von Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur. Die Zielsetzung har sich geändert und es ist die Errichtung einer Ferienanlage, die gewerblich betrieben werden soll, vorgesehen.
Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch die Lage in Nähe der Wohlenberger Wiek sowie durch die natürliche Geländesituation im Plangebiet mit Blick auf die Wohlenberger Wiek aus.

Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes sind zwei Bereiche zu betrachten. Es handelt sich um zwei Ferienhausbereiche, die durch eine Grünfläche getrennt, parallel und gesamtheitlich entwickelt werden sollen.

Es ist das Ziel der Gemeinde, das Ferienangebot um Ferienhäuser in der Ortslage zu ergänzen. Bisherige Nutzungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Campingplatz und auf eine geringe Zahl an Ferienhäusern. Innerhalb der Wohngebäude sind einzelne Ferienwohnungen bzw. Ferienzimmer bewirtschaftet.

Mit dem zusätzlichen Angebot an Ferienhäusern soll der Aufenthaltswert im Ortsteil Niendorf qualitativ hochwertiger gestaltet werden.
Die Attraktivität des Fremdenverkehrsortes soll erhöht werden. Es ist das ausgesprochene Ziel der Gemeinde Hohenkirchen neben Hohen Wieschendorf insbesondere die Wohlenberger Wiek für die touristische und Fremdenverkehrsentwicklung zu nutzen.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan auf der Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes auf. Es sind zwei Baugebiete enthalten. Danach ist aus Sicht der Gemeinde das Entwicklungsgebot weiterhin beachtet. Eine Durchgrünung des Gebietes mit Integration von Multifunktionsflächen ist vorgesehen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass unter Beachtung dieses Konzeptes eine gesamtheitliche Ferienanlage entstehen kann, die dem Standort gerecht wird und Sichtbeziehungen in die offene Landschaft zulässt sowie gleichzeitig eine Integration in die vorhandene bebaute Umgebung und Landschaftsumgebung durch entsprechende Wegeverbindungen schafft.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sie die Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse und die Anforderungen an die Umweltbelange unter Berücksichtigung des Planungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation realisieren kann. Des Weiteren geht die Gemeinde davon aus, dass sie unter Berücksichtigung ihres Kenntnisstandes die Vereinbarkeit mit den Zielen des Artenschutzes schaffen kann und Ausgleich und Ersatz entsprechend sichern kann. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden entsprechende Überprüfungen vorgenommen und ggf. Festsetzungen getroffen.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Ferienhausanlage hat sich im Zeitraum der Bearbeitung verändert. Anstelle der ursprünglichen Mischung von Ferienhäusern mit Hotel und Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Jahr 2008) ist nunmehr ausschließlich die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit der erforderlichen Infrastruktur vorgesehen. Das Ferienhausgebiet ist als gesamtheitliche und gewerblich betriebe Anlage vorgesehen. Der gewerbliche Betrieb ist aus Sicht der Gemeinde einem anderen möglichen Konzept für Ferienhäuser und deren Nutzung vorzuziehen. Damit soll die Fremdenverkehrswirtschaft in der Gemeinde weiterentwickelt werden. Positive Effekte ergeben sich derzeit bereits aus der Bewirtschaftung des Campingplatzes.

Die Gemeinde hat ihr städtebauliches Konzept auch in Bezug auf die Arrondierung bis zur Ortslage hin überprüft. Sie hat das Konzept soweit abgeändert, dass innerhalb des Konzeptes im Wesentlichen Flächen berücksichtigt werden, die bereits zur Verfügung stehen. Im Zuge der weiteren Vorbereitung ist für die Realisierung der Wegeverbindung eine Abstimmung mit den berührten Grundstückseigentümern im Wege gütlicher Einigung vorgesehen. Insbesondere auf dem Luftbild ist ersichtlich, dass am Ortsrand, der im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen zu sehen ist, ein neuer Weg hergestellt werden soll. Dieser Weg soll unmittelbar im Übergang von den Grundstücken der Ortslage zu den Ackerflächen entstehen. Auf der Luftbildsituation im Vorentwurf ist erkennbar, dass hier ein Wirtschaftsweg bereits im Bestand vorhanden ist. Diese Trasse soll entsprechend aufgenommen werden. Die Abstimmungen hierzu werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt. Die Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes oder im Zusammenhang mit dem Gebiet sollen die Sichtbeziehungen entsprechend in die offene Landschaft öffnen.

Zur Illustration der planerischen Entwicklung des Konzeptes sind unterschiedliche Plandarstellungen unter Berücksichtigung der ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) bzw. von Luftbildern beigefügt. Es erfolgt eine plausible Ableitung aus den Darstellungen des Bestandes bis zum nunmehr verfolgten städtebaulichen und fremdenverkehrlichen Entwicklungskonzept.

Auf dem Luftbild ist die derzeitige örtliche Situation ersichtlich (Abbildung 2).

Abb. 2: Luftbild zur Veranschaulichung der örtlichen Situation

In nachfolgender Übersicht ist auf der Grundlage der ALK und des Flächennutzungsplanes das Zielkonzept der Gemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes dargestellt (Abbildung 3).

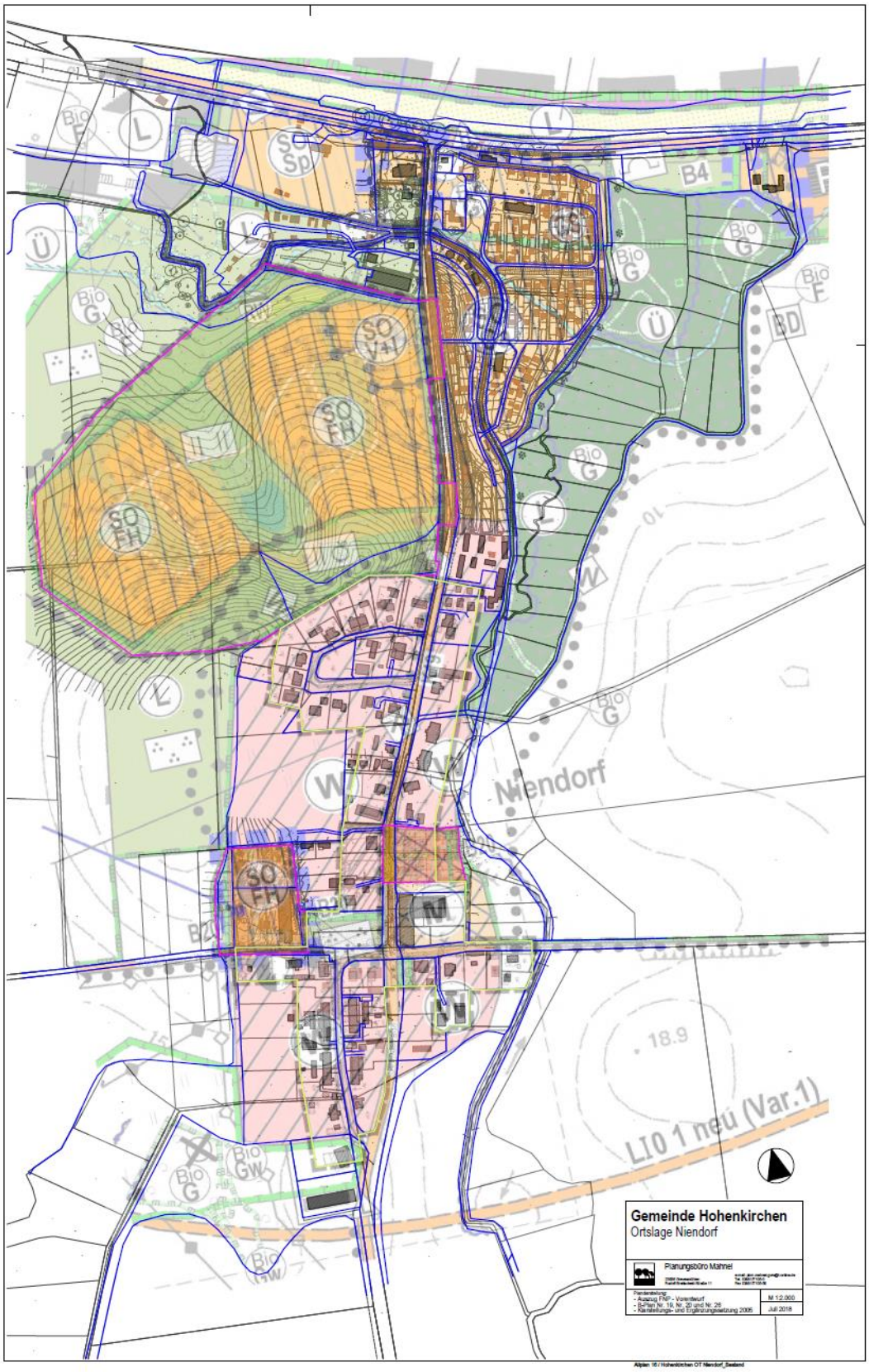


Abb. 3: Bestand und rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 20, Nr. 26, Nr. 5 überlagert mit dem Flächennutzungsplan und dem in Aufstellung befindlichen die Bebauungsplan Nr. 19

Auf dieser Karte ist der ursprüngliche Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 auf der Grundlage des nunmehr vorliegenden Bestandes dargestellt (Abb. 4).

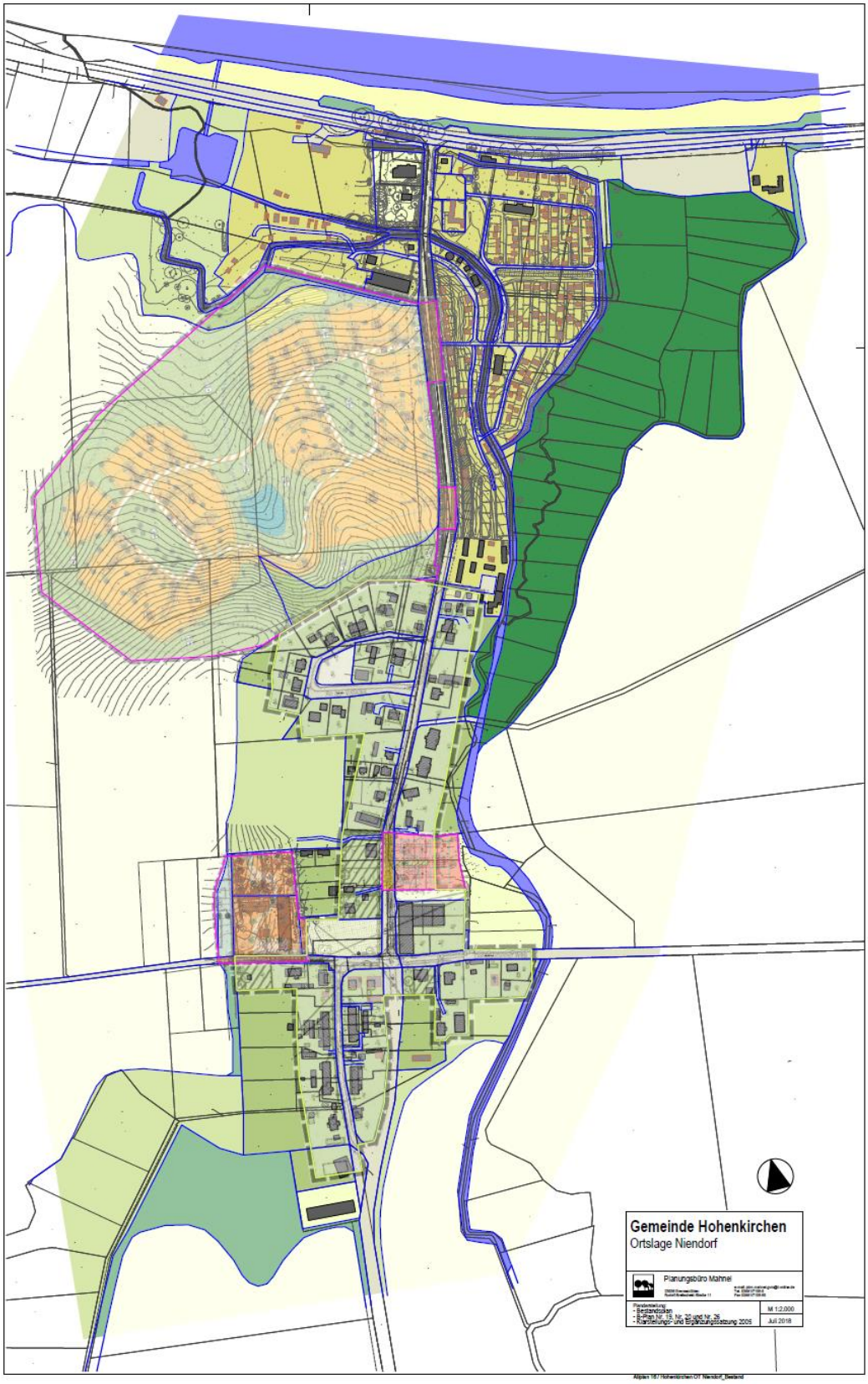


Abb. 4: Überlagerung des Bestandes mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 20 und Nr. 26 und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19

In der finalen Vorentwurfsdiskussion hat die Gemeinde 2 maßgebliche unterschiedliche städtebauliche Konzepte, die Variante 1 und Variante 2, diskutiert und erörtert.

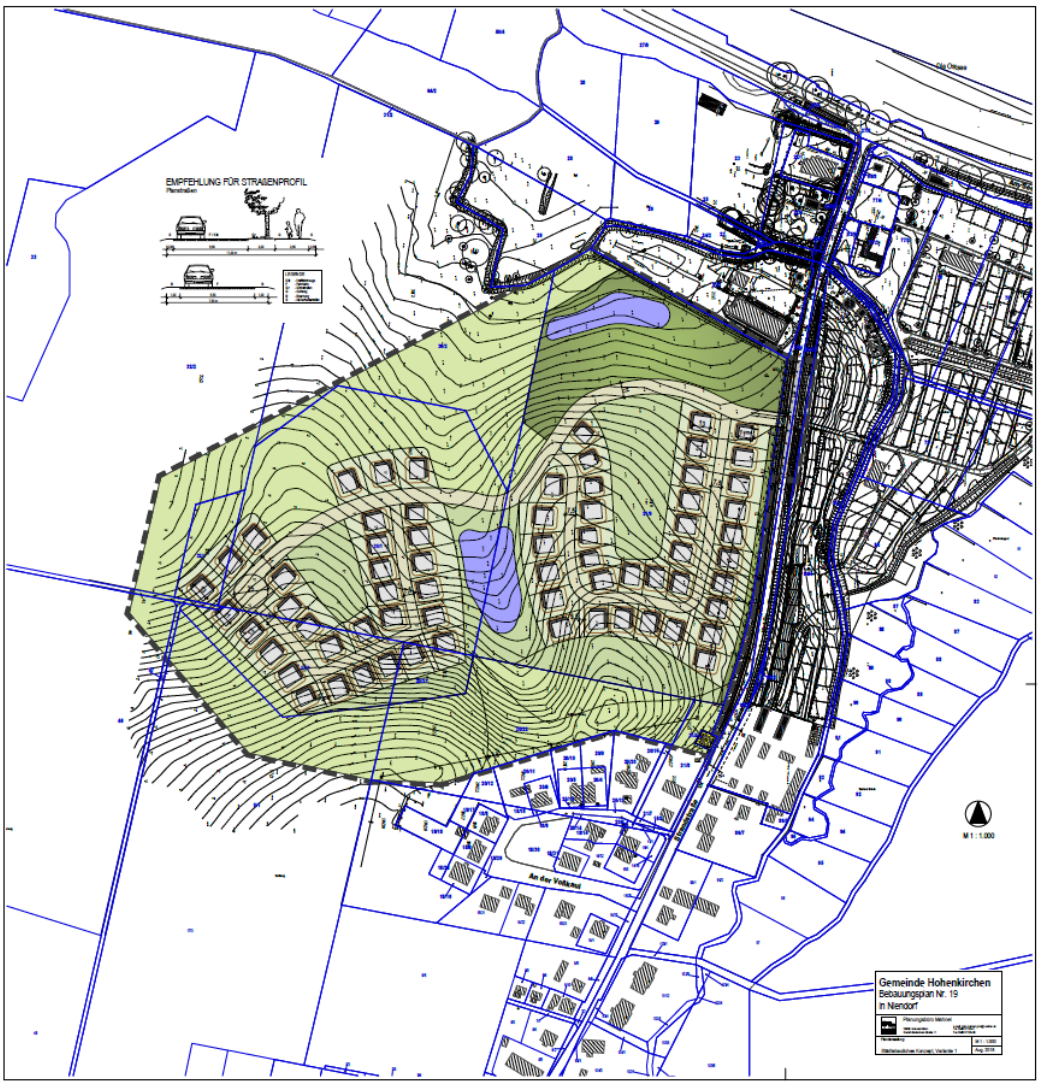


Abb. 5: Städtebauliches Konzept Variante 1

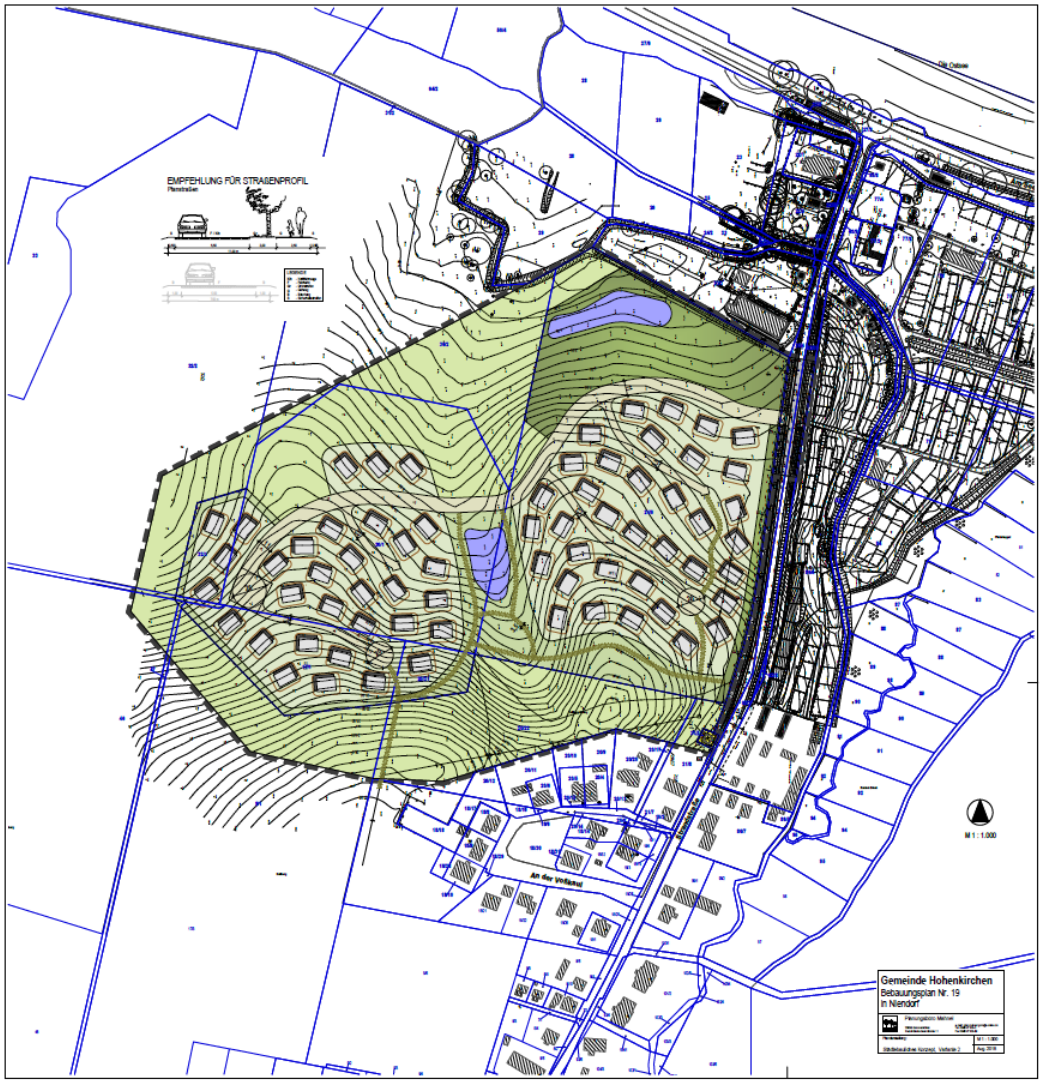


Abb. 6: Städtebauliches Konzept Variante 2

Die Gemeinde Hohenkirchen hat der Variante 2 den Vorrang gegeben. Diese Variante hat aus Sicht der Gemeinde den Vorrang erhalten, weil hier konzeptionell eine gesamtheitliche Ferienanlage eher realisierbar ist, als in der Ursprungsvariante, die sehr dem Vorentwurf von 2008 ähnelt. In der Ursprungsvariante ist eine eher herkömmliche städtebauliche Struktur mit straßenbegleitender Bebauung vorgesehen. Dies wurde durch die Gemeinde geändert und durch ein neues städtebauliches Konzept ersetzt. Das neue Konzept berücksichtigt dabei insbesondere die vorhandene Geländesituation bzw. berücksichtigt diese noch besser als die Variante 1. Bereits in Variante 1 wurde das natürliche Gelände für die Ausgestaltung genutzt. In Variante 2 ist die vorhandene Geländesituation so genutzt, dass die Gebäude entsprechend parallel zu den Höhenlinien errichtet werden sollen. Auch das Straßensystem ist entsprechend darauf aufgebaut. Die Gemeinde möchte die Blickbeziehungen in die freie Landschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation nutzen und wahren.
Die Ferienhäuser selbst sind eingeschossig und mit flachgeneigten Dächern vorgesehen. Die Gemeinde hat flachgeneigte Dächer favorisiert, weil eine am Hang gelegene Bebauung dadurch besser in das Landschaftsbild eingefügt werden kann.

Die verkehrliche Anbindung ist an die Strandstraße (K19) über eine öffentliche Straße vorgesehen. Von der öffentlichen Straße sollen dann Privatwege für die verkehrliche Anbindung genutzt werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße.
Diese Haupterschließungsstraße, als öffentliche Straße, wird dabei im nördlichen Bereich des Plangebietes entwickelt und führt über die östliche Teilfläche in die westliche Teilfläche.
Die einzelnen Ferienhausbereiche sollen über private Stichstraßen, die jeweils in Wendeanlagen münden, verkehrlich erschlossen werden. In Abhängigkeit von der an der jeweiligen Verkehrsfläche liegenden Zahl der Grundstücke und der Bebauung werden die Verkehrsflächen dimensioniert. Im Ausnahmefall sollen Gehwege, die die Verkehrsflächen verbinden, z.B. im Havariefall, befahrbar sein.

Die einzelnen Ferienhausbereiche sind durch Grünflächen voneinander getrennt und zoniert. Es ist aus Sicht der Gemeinde ein Ferienpark vorgesehen, der deutlich von einer sonst typischen straßenbegleitenden Einzelhausstruktur abweichen soll. Die Gemeinde hat ihr Konzept für den Bebauungsplan dahingehend geändert. Von der ursprünglichen Struktur des Gebietes, die eine Parzellierung straßenbegleitend vorgesehen hatte, wurde Abstand genommen und die Straßen werden unter Berücksichtigung der Reliefenergie, hier insbesondere auch der Privatstraßen in das Gelände eingefügt.

Durch die Führung der Straßen eröffnen sich Sichtbeziehungen in nördliche und nordwestliche Richtung, die das Ziel der Gemeinde unterstreichen bzw. es umsetzen lassen, dass die Blickbeziehungen in die Landschaft offengehalten werden. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass auch die Gebäude unter Berücksichtigung der Reliefenergie in das Gelände eingefügt werden und möglichst wenig Veränderungen im natürlichen Gelände erfolgen. Die Sichtbeziehungen in die Landschaft sollen auch von den Pavillons, die für Infrastruktur oder Rast und Ruhe vorgesehen sind, möglich sein.

Umsäumend um die Bebauung sind Heckenbestandteile vorgesehen. Durch Wiesenflächen ist der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert.

Zu der südlich gelegenen Ortslage ist durch die freizuhaltenden Flächen für die Landwirtschaft eine Zäsur, die durch die Ackerfläche geprägt wird, gesichert. Diese Flächen zeichnen sich durch hohe Reliefenergie und den Höchstpunkt in der Ortslage Niendorf aus. Von diesem Höhenpunkt (Hellberg) sind Blickbeziehungen in die Landschaft möglich. Da dieser Bereich außerhalb des Plangebietes gelegen ist, wird innerhalb des Plangebietes ein hochgelegener Punkt als Aussichtspunkt und für die Sichtbeziehung mittig zwischen den Feriensiedlungen genutzt.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Badeteiches zwischen den Ferienhausgebieten möglich. Eine hohe Aufenthaltsqualität soll innerhalb des Bereiches so gesichert und gewährleistet werden. Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Um auch gebietsnah Möglichkeiten für Spiel, Sport und Freizeit vorzusehen, sind nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße Multifunktionsflächen für Spiel, Sport, Freizeit und Aufenthalt beabsichtigt. Im Bedarfsfall sollen die Flächen so

errichtet werden, dass sie auch für Stellplätze, z.B. bei Veranstaltungen im Ortsteil genutzt werden können.

Es ist vorgesehen, das Ferienhausgebiet durch Wege an die Ortslage anzubinden und so in die Ortslage einzubinden. Freihalteflächen für die zukünftige Ausgestaltung eines ortsbezogenen Wegenetzes werden offengehalten.

Die Geländesituation wird genutzt, um Blicke auf die Wohlenberger Wiek offen zu halten. Der mittig gelegene Teich kann vorzüglich in die vorhandene naturräumliche Situation und die Geländesituation eingefügt werden. Es erfolgt eine harmonische Einbettung. Der Badeteich wird als verbindendes Glied zwischen den beiden Ferienhausbereichen entwickelt.
Am Nordrand des östlichen Teilbereiches ist zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

Durch den das Plangebiet umsäumenden Grüngürtel sowie den Grüngürtel zwischen dem östlichen und westlichen Teilbereich wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft gestaltet bzw. eine Einbettung in den Landschaftsraum geschaffen. Standortgerechte heimische Gehölze sollen angepflanzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Blickbeziehungen zur Ostsee, die den Wert dieser Fläche besonders hervorheben, verbleiben. Eine gewisse Abschirmung der Anlage nach außen hin soll jedoch ebenso gewährleistet werden. Darüber hinaus sind umlaufend um die Baugebiete Wegeverbindungen bzw. Laufstrecken für Jogger vorgesehen. Vorstellbar ist die Integration von Anlagen für Sport und Freizeit. Von dem Badeteich soll als gestaltendes Element ein Wasserlauf zum Regenwasserrückhaltebecken hergestellt werden. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich an der Strandstraße eine vorhandene Baumreihe, die bei der weiteren Planvorbereitung zu berücksichtigen ist.

Die Bettenkapazität wird gemäß der Anforderung der Raumordnung und Landesplanung aus dem bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren mit maximal 400 Betten begrenzt. Die Bettenkapazität verteilt sich auf die beiden Teilflächen der Ferienanlage. Aus Sicht der Gemeinde werden damit die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung umgesetzt und beachtet.

Die Beherbergung ist in Einzelhäusern vorgesehen. Das Angebot innerhalb des Plangebietes soll insbesondere ruhe- und natursuchende Gäste ansprechen. Angesprochen werden sollen insbesondere Radtouristen, Kulturliebhaber und Städtereisende. In der sechs- bis achtwöchigen Ferienzeit ist sicher maßgeblich die Beherbergung von Strandurlaubern vorgesehen.
In der Nebensaison werden sowohl Senioren (50+), Singles und junge Paare mit und ohne Kinder im nichtschulpflichtigen Alter angesprochen. Für die Schulferien, Ostern, Sommer, Herbst und Winter, werden Erwachsene mit schulpflichtigen Kindern angesprochen.

Die Nutzungszeiten werden sich sehr unregelmäßig auswirken. Es ist davon auszugehen, dass die hauptsächliche Ausnutzung in den Monaten Mai bis September stattfinden wird. Hier wird die Auslastung nach Erfahrungswerten bei 80 bis 90 % liegen. In den übrigen Monaten wird nach bisherigen Erfahrungssätzen nur eine Auslastung von 20 % vorhanden sein. Damit werden sich insbesondere in der Zeit von September bis Mai die möglichen Auswirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen auch noch reduzieren. Somit werden sich keine wesentlich anderen Auswirkungen ergeben als die bisher

vorhandenen. Insbesondere Tagestouristen sind auch in den Monaten Anfang Mai bis Ende September ohnehin bereits an der Wohlenberger Wiek zu erwarten.

Großräumige Angebote für touristische Infrastruktur sind innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht vorgesehen, Diese Angebote werden in den Städten und Orten der Umgebung als ausreichend entwickelt angesehen. Es sollen vorhandene Möglichkeiten im räumlichen Nahbereich genutzt werden, wie Strand, Golf- und Tennisplatz, Reiterhöfe, die Marinas in Tarnewitz und Hohen Wieschendorf sowie die Infrastruktur in Wohlenberg. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten in den zentralen Orten der Umgebung. Ansonsten ist es maßgebliches Ziel für das Plangebiet, den Natururlaubern Beherbergungsmöglichkeit zu bieten. Dafür bieten sich entsprechend Möglichkeiten am Strand und in der Umgebung. Die natürliche Lage ist auf dem Konzept entsprechend ersichtlich und zu sehen. Angebote für infrastrukturelle Möglichkeiten sind maßgeblich im nördlichen Bereich des Plangebietes zu sehen. Hier sind Multifunktionsflächen vorgesehen. Eine Gehweganbindung ist auch nach Norden über die Infrastruktur am Campingplatz bzw. bei der Beherbergung am Campingplatz vorgesehen. Eine Umsäumung des Gebietes selbst erfolgt nicht. Hier ist durch den Übergang über Wiesenflächen von den Grundstücken ein weicher Übergang gestaltet. Hecken umsäumen die Grundstücke. Der Park- bzw. die Wiesenflächen dienen als Multifunktionsflächen für den Aufenthalt. Innerhalb des Parkes sind Pavillons eingerichtet, die die Blickbeziehungen in nordwestliche/nördliche Richtung offenhalten sollen. Diese sind an geplante Wegeverbindungen integriert.

Besondere Veranstaltungen, wie raumbedeutsame Highlights oder Events sind nicht vorgesehen und nicht beabsichtigt.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bereiches für Versorgung und Infrastruktur,
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung,
- Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie Wegverbindungen,
- Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege,
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Neben den städtebaulichen Belangen werden die Umweltbelange im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes betrachtet. Die Überprüfung der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Zielsetzungen für die Bebauung und Nutzung des Gebietes. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Bearbeitung beachtet.

Die Nachweise für die geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Planverfahren zu erbringen. Hierzu ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur Grundlage der Planunterlagen zu machen. Die Anforderungen an die Grundfläche der Häuser werden im weiteren Planverfahren

unter Berücksichtigung des konkreten städtebaulichen Konzeptes mit der Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten entsprechend beachtet. Im Plangebiet ergeben sich auch Grundstücke, die weiter von der Erschließungsfläche entfernt sind. Hier ist zu überprüfen, inwiefern die Stellplätze unmittelbar an der Privatstraße oder beim Grundstück entstehen. Im Rahmen der weitläufigen Ferienlandschaft sollen hier verschiedene Varianten und Möglichkeiten überprüft werden. Grundlage für die Bewertung ist der durchschnittliche Grundstücksanteil. Es ist gesamtheitlich ein gleichartiges Verhältnis von bebauten und unbebauten Grundstücksanteilen zu schaffen.

5. Flächenbilanz

Aus der beigefügten Übersicht ist die Flächenbilanz innerhalb des Plangebietes ersichtlich.

Innerhalb des Gebietes für die Ferienhausbebauung sind auf der östlichen Teilfläche 36 Ferienhäuser und im westlichen Bereich für Ferienhäuser 32 Ferienhäuser vorgesehen. In der Summe können somit ca. 70 Ferienhäuser entstehen.

TEIL 2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Hohenkirchen legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erforderlich ist. Dafür werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit den Unterlagen zum Vorentwurf aufgefordert.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Umweltbelang/ Schutzgut	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
Mensch	Das Plangebiet befindet sich westlich der Strandstraße (K19). Der Campingplatz von Niendorf befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Im Süden grenzen Grünflächen und vorhandene Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Ackerzahl beträgt 49 (Stichtag 31.12.2017) Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich eine Gehölzgruppe mit Baum- und Strauchbestand. Die Fläche selbst besitzt durch die landwirtschaftliche Nutzung einen geringen Erholungswert, liegt jedoch in einem Raum mit hoher Bedeutung für die Erholung.	Es ist das ausgesprochene Ziel der Gemeinde Hohenkirchen neben Hohen Wieschendorf insbesondere die Wohlenberger Wiek für die touristische und Fremdenverkehrsentwicklung zu nutzen. Die Attraktivität des Ortsteils Niendorf für den Fremdenverkehr soll erhöht werden. Mit der Entwicklung der Ferienhausanlage nehmen die Immissionen zu. Es ist beabsichtigt, die lärm- und verkehrsrelevanten Auswirkungen im Rahmen des Planverfahrens zu untersuchen und entsprechende Minderungsmaßnahmen im Plan festzusetzen oder im Rahmen der Umsetzung der Planung durchzuführen. Im Vorentwurf 2008 war eine städtebauliche Struktur mit straßenbegleitender Bebauung vorgesehen. Die Gemeinde verfolgt nunmehr ein verändertes Konzept und berücksichtigt dabei die vorhandene Geländesituation mit Variante 2. In Variante 2 wird die vorhandene Geländesituation so genutzt, dass die Gebäude entsprechend parallel zu den Höhenlinien errichtet werden sollen. Das Straßensystem ist entsprechend aufgebaut. Die Gemeinde möchte die Blickbeziehungen in die freie Landschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation nutzen. Die Ferienhausanlage wird in parkartige Aufenthaltsbereiche eingebettet. Umsäumend um die Bebauung sind Heckenbestandteile vorgesehen. Durch großzügige Wiesenflächen ist der Übergang zu den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Auswirkungen auf den Menschen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und somit anthropogen vorbelastet. Die Ackerflächen sind	Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen großflächige Umnutzungen. Es kommt zum Verlust

	artenarm ausgestattet. Die Vegetationsstruktur deutet auf die intensive Bewirtschaftung der Flächen hin. Lediglich im nördlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich mit Baum- und Strauchbeständen bewachse Bereiche. Da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind, sind auch keine Auswirkungen auf gebäudebewohnende Arten zu erwarten. Geschützte Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Fauna erfolgt die Beurteilung durch einen Fachgutachter. Das Untersuchungsgebiet weist nach erster Einschätzung eine geringe biologische Vielfalt auf	von landwirtschaftlichen Flächen. Die Baumbestände sollen erhalten bleiben. Notwendige Ersatzpflanzungen werden in Verbindung mit gestalterischen Maßnahmeninnerhalb des Plangeltungsbereiches durchgeführt werden. Die Schutzbedürfnisse der nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten werden auf Grundlage der Bestandserfassungen in einem Artenschutzfachbeitrag betrachtet. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten sowie ggf. zur Kompensation von Lebensraumverlusten sind im weiteren Verfahren auszuarbeiten. Die biologische Vielfalt ist eher gering, einer weiteren Artenverarmung soll im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen entgegengewirkt werden.
Fläche, Boden, Bodenbelastungen	Im Plangebiet handelt es sich um Geschiebemergel mit einer mittleren Durchlässigkeit. Als Bodengesellschaften sind Lehm-/Tieflehm-Pseudogleye der Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss typisch. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges und zur Nährstoffanreicherung. Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Nutzung bereits anthropogen vorbelastet. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.	Im Rahmen der Bewertung der Umweltbelange wirken sich diese anthropogenen Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung nachteilig auf alle Schutzgüter aus. Es erfolgt voraussichtlich eine Flächeninanspruchnahme von ca. 6,25 ha für Bau- und Verkehrsflächen. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen und es ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Dieser ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Im weiteren Planverfahren sind die Maßnahmen darzustellen und abzusichern.
Wasser	Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Der Grundwasserleiter verläuft in glazifluviatilen Sanden und ist durch bindige	Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst im Plangeltungsbereich zu versickern. Bau- und betriebsbedingt ist der Grundwasserschutz zu

	Deckschichten (weichselzeitlicher Geschiebemergel) gut geschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10,00 m. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.	beachten. Aufgrund der geplanten Bebauung (Ferienhausgebiet) entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind voraussichtlich gering.
Luft, Klima	Es besteht eine geringe Vorbelastung des Plangebietes durch die K19 und die L01. Die Bauflächen sind gehölzfrei. Die Fläche hat als Kaltluftentstehungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Im Plangeltungsbereich ist das Lokalklima durch die Nähe zur Ostsee positiv ausgeprägt. Es handelt sich um mäßig küstenfeuchtes Klima.	Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Der Planungsraum befindet sich innerhalb einer abwechslungsreichen, ebenen bis kuppigen Landschaft mit Blickbeziehungen zur Wohlenberger Wiek. Das Orts- und Landschaftsbild ist stark durch die ansteigende Landschaft mit Blickbeziehung zur Ostsee geprägt. Im Weiteren ist das Ortsbild durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der K19 und den Campingplatz am Ortseingang Strandstraße gekennzeichnet. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als landschaftlicher Freiraum, der Umgebung wird eine mittlere bis hohe Bedeutung beigemessen.	Es kommt zu nachhaltigen Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Geltungsbereich. Die Blickbeziehung zur Wohlenberger Wiek wird durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung verändert jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Durch den das Plangebiet umsäumenden Grüngürtel sowie den Grüngürtel zwischen dem östlichen und westlichen Teilbereich wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft gestaltet bzw. eine Einbettung in den Landschaftsraum geschaffen. Standortgerechte heimische Gehölze sollen angepflanzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Blickbeziehungen zur Ostsee, die den Wert dieser Fläche besonders hervorheben, verbleiben. Die Geländesituation wird genutzt, um Blicke auf die Wohlenberger Wiek offen zu halten. Der mittig gelegene Teich kann vorzüglich

		in die vorhandene naturräumliche Situation und die Geländesituation eingefügt werden. Die Veränderungen sind nicht als erheblich zu bewerten.
Natura 2000-Gebiete	Das GGB „Wismarbucht“ DE 1934-302 und das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“1934-401 befinden sich in ca. 220m Entfernung zum Plangebiet.	Bereits in früheren Verfahren ist eine Verträglichkeitsprüfung erstellt worden. Unter Berücksichtigung des heutigen Erkenntnisstandes wird die vorliegende FFH-Verträglichkeitsprüfung auch unter Präzisierung der Eingangsdaten im weiteren Planaufstellungsverfahren nach Bekanntgabe von Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange erstellt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße wurde am ..... in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Hokenkirchen, den (Siegel)

……
Jan van Leeuwen
Bürgermeister
Gemeinde Hohenkirchen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de